



## TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE DI TERRACINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°25/2015 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. A. LULLI

Attore

**BANCA POPOLARE DI FONDI Soc. Coop.**

45 VIA GIOVANNI LANZA – (04022) FONDI

**AVVOCATO SOTIS PAOLO GIUSEPPE**

35 CORSO APPIO CLAUDIO – (04022) FONDI

Convenuti

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE TECNICA**



giovanni.nardella@ingpec.eu  
nardellik@gmail.com  
32 86 42 77 93

02169140593  
NRDGNN73L18D708K

**ingegnere giovanni nardella**

04023 FORMIA (LT) 28/b via o. testa

IDA 242

Data Descrizione

10/07/2018 EMISSIONE "A"

SOMMARIO

<b>1</b>	<b>GENERALE .....</b>	<b>5</b>
1.1	INCARICO .....	5
1.2	OPERAZIONI PERITALI.....	6
1.3	ELABORATI PRODOTTI E ACQUISITI.....	7
1.3.1	<i>Produzione CTU.....</i>	7
1.3.2	<i>Agenzia delle Entrate.....</i>	8
1.3.2.1	Catasto .....	8
1.3.2.2	Conservatoria dei Registri Immobiliari.....	9
1.3.3	<i>Comune di Sperlonga.....</i>	10
<b>2</b>	<b>IDENTIFICAZIONE .....</b>	<b>11</b>
2.1	DESCRIZIONE INIZIALE.....	11
2.1.1	<i>Atto introduttivo .....</i>	11
2.1.2	<i>Definizione del patrimonio immobiliare.....</i>	12
2.2	SITUAZIONE CATASTALE .....	13
2.2.1	<i>Unità 1. Abitazione.....</i>	13
2.2.1.1	Mappa .....	13
2.2.1.2	Accatastamento .....	14
2.2.1.2.1	<i>Planimetria part.449 s.6.....</i>	14
2.2.1.3	Situazione catastale (unità immobiliare e intestati).....	15
2.2.1.3.1	<i>Situazione dell'Unità immobiliare.....</i>	15
2.2.1.3.2	<i>Intestati.....</i>	16
2.2.1.4	Ispezioni ipotecarie.....	17
2.2.1.4.1	<i>Scritture prima dell'atto di pignoramento .....</i>	17
2.2.1.4.2	<i>Scritture dopo l'atto di pignoramento.....</i>	17
2.2.2	<i>Unità 2. Negozio.....</i>	18
2.2.2.1	Mappa F.12 P.153 .....	18
2.2.2.2	Accatastamento F.12 P.153.....	19
2.2.2.2.1	<i>Planimetria sub 3.....</i>	19
2.2.2.2.2	<i>Planimetria Sub 4.....</i>	20
2.2.2.2.3	<i>Elaborazione delle planimetrie.....</i>	21
2.2.2.3	Situazione catastale sub 3 (unità e intestati).....	22
2.2.2.3.1	<i>Situazione Unità immobiliare .....</i>	22
2.2.2.3.2	<i>Situazione degli intestati sub 3.....</i>	23
2.2.2.4	Situazione catastale sub 4 (unità e intestati).....	23
2.2.2.4.1	<i>Situazione Unità immobiliare .....</i>	23
2.2.2.4.2	<i>Situazione intestati sub 4.....</i>	24
2.2.2.5	Ispezioni ipotecarie .....	25
2.2.2.5.1	<i>Scritture prima dell'atto di pignoramento .....</i>	25
2.2.2.5.2	<i>Scritture dopo l'atto di pignoramento.....</i>	26
2.2.3	<i>Unità 3. Villino.....</i>	27
2.2.3.1	Mappa p.654 .....	27
2.2.3.2	Accatastamento P.654.....	28
2.2.3.2.1	<i>Planimetrie Part. 654 Sub 1.....</i>	28
2.2.3.2.2	<i>Planimetrie Part. 654 Sub 2.....</i>	29
2.2.3.3	Situazione catastale p.654 sub 1 (unità e intestati).....	30
2.2.3.3.1	<i>Unità immobiliare.....</i>	30
2.2.3.3.2	<i>Intestati.....</i>	31

2.2.3.4	Situazione catastale p.654 sub 2 (unità e intestati) .....	32
2.2.3.4.1	Unità immobiliare.....	32
2.2.3.4.2	INTESTATI .....	33
2.2.3.5	Situazione catastale p.658 (unità e intestati) .....	34
2.2.3.5.1	Situazione unità immobiliare .....	34
2.2.3.5.2	Intestati .....	34
2.2.3.6	Ispezioni ipotecarie .....	34
2.2.3.6.1	Scritture prima dell'atto di pignoramento .....	34
2.2.3.6.2	Scritture dopo l'atto di pignoramento.....	35
<b>2.3</b>	<b>ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE .....</b>	<b>36</b>
2.3.1	Documentazione.....	36
2.3.2	Esame .....	36
<b>3</b>	<b>BENI .....</b>	<b>37</b>
<b>3.1</b>	<b>ZONA .....</b>	<b>37</b>
3.1.1	Classificazione urbanistica .....	38
3.1.1.1	Piano regolatore .....	38
3.1.1.2	Tutela paesaggistica .....	38
3.1.2	Via Romita II.....	40
3.1.3	Via Roma .....	41
3.1.4	Traversa dx di via Roma .....	42
<b>3.2</b>	<b>FABBRICATI.....</b>	<b>43</b>
3.2.1.1	Fabbricato di via Romita.....	43
3.2.1.1.1	Descrizione .....	43
3.2.1.1.2	Abilitazione edilizia .....	43
3.2.1.2	Fabbricato di via Roma .....	44
3.2.1.2.1	Descrizione .....	44
3.2.1.2.2	Abilitazione edilizia .....	44
3.2.1.2.3	Giudizio sulla sanabilità degli abusi.....	46
3.2.1.3	Fabbricato per villini a schiera di traversa dx di via Roma .....	47
3.2.1.3.1	Descrizione .....	47
3.2.1.3.2	Abilitazione edilizia .....	48
3.2.1.3.3	Giudizio sulla sanabilità degli abusi.....	48
<b>3.3</b>	<b>DESCRIZIONE.....</b>	<b>49</b>
3.3.1	Unità 1. Abitazione in Via II Romita (Part. 449 s. 6).....	49
3.3.1.1	Descrizione Unità immobiliare .....	49
3.3.1.2	Consistenza .....	50
3.3.1.3	Stato di conservazione .....	51
3.3.1.4	Classificazione energetica.....	51
3.3.1.5	Possesso .....	51
3.3.1.6	Proprietà.....	51
3.3.2	Unità 2. Negozio (particella 153, sub 3 - 4).....	52
3.3.2.1	Descrizione Unità immobiliare .....	52
3.3.2.2	Consistenza.....	52
3.3.2.3	Stato di conservazione .....	53
3.3.2.4	Classificazione energetica .....	53
3.3.2.5	Possesso .....	54
3.3.2.5.1	sub 3 .....	54
3.3.2.5.2	sub 4 .....	54
3.3.2.6	Proprietà.....	54
3.3.2.6.1	sub 3 .....	54
3.3.2.6.2	sub 4 .....	54

3.3.3	<b>Unità 3. Villino a schiera (part. 654. Sub 1 – 2. part. 658)</b> .....	55
3.3.3.1	Descrizione Unità immobiliare .....	55
3.3.3.2	Consistenza .....	56
3.3.3.3	Stato di conservazione .....	59
3.3.3.4	Classificazione energetica.....	59
3.3.3.5	Stato di possesso .....	59
3.3.3.6	Proprietà.....	59
<b>4</b>	<b>VALUTAZIONE ECONOMICA</b> .....	<b>60</b>
<b>4.1</b>	<b>CRITERI DI STIMA</b> .....	<b>60</b>
<b>4.2</b>	<b>STIMA MEDIANTE INDAGINE DI MERCATO</b> .....	<b>62</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Valori normali</b> .....	<b>62</b>
4.2.1.1	Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) .....	62
4.2.1.1.1	<i>Abitazioni</i> .....	63
4.2.1.1.2	<i>Negozi</i> .....	64
4.2.1.1.3	<i>Villini</i> .....	64
4.2.1.2	Indagine di mercato.....	65
4.2.1.2.1	<i>per abitazioni</i> .....	65
4.2.1.2.2	<i>Negozi</i> .....	65
4.2.1.2.3	<i>Villini</i> .....	66
4.2.1.3	Scelta del valore normale.....	67
4.2.1.4	Valore normale dell’Abitazione .....	67
4.2.1.5	Valore normale del Negozio .....	67
4.2.1.6	Valore normale del Villino.....	67
<b>4.2.2</b>	<b>Caratteristiche particolari delle unità</b> .....	<b>68</b>
4.2.2.1	Comune.....	68
4.2.2.2	Edifici .....	69
4.2.2.2.1	<i>Via Il Romita</i> .....	69
4.2.2.2.2	<i>Via Roma</i> .....	69
4.2.2.2.3	<i>Traversa dx di via Roma. Località Vignole</i> .....	69
4.2.2.3	Unità immobiliare ed impianti .....	70
4.2.2.3.1	<i>Abitazione di via Il Romita</i> .....	70
4.2.2.3.2	<i>Negozio di via Roma</i> .....	70
4.2.2.3.3	<i>Villino di traversa dx di via Roma</i> .....	71
<b>4.2.3</b>	<b>Valori Reali</b> .....	<b>72</b>
4.2.3.1	Valore reale dell’Abitazione di via Il Romita .....	72
4.2.3.1.1	<i>Correzioni per caratteristiche particolari dell’immobile</i> .....	72
4.2.3.1.2	<i>Valore reale dell’abitazione</i> .....	72
4.2.3.2	Valore reale del Negozio di Via Roma .....	72
4.2.3.2.1	<i>Correzioni per caratteristiche particolari dell’immobile</i> .....	72
4.2.3.2.2	<i>Correzioni per oneri derivanti da sanatorie</i> .....	72
4.2.3.2.3	<i>Correzioni per oneri derivanti da locazioni</i> .....	72
4.2.3.2.4	<i>Totale delle correzioni</i> .....	73
4.2.3.2.5	<i>Valore reale del negozio di via Roma</i> .....	73
4.2.3.3	Valore reale del Villino in traversa dx di via Roma .....	73
4.2.3.3.1	<i>Correzioni per caratteristiche particolari dell’immobile</i> .....	73
4.2.3.3.2	<i>Correzioni per oneri derivanti da sanatoria</i> .....	74
4.2.3.3.3	<i>Totale delle correzioni</i> .....	74
4.2.3.3.4	<i>Valore reale del Villino di traversa Dx di via Roma</i> .....	74
<b>4.3</b>	<b>GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ</b> .....	<b>75</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>76</b>

# 1 GENERALE

## 1.1 INCARICO

Nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n°21/2015 R.G. promossa dalla Banca Popolare di Fondi, rappresentato dall'avvocato Giuseppe Paolo SOTIS nei confronti dei signori:

Il 09/02/2017 il G.E. ha conferito al CTU l'incarico relativo agli immobili descritti nell'Atto giudiziario n°416 del 27/01/2015 (trascritto il 11/02/2015 R.P. n°2013, R.G. n°2676) ubicati nel comune di Sperlonga.

L'atto è stato notificato il 27/01/2015 ai signori

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Fin da subito si rileva che il signor  
momento della notifica.

risulta deceduto al

## 1.2 OPERAZIONI PERITALI

Il 20/02//2018 è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Latina – servizi catastali – la richiesta di acquisizione degli atti relativi all'accatastamento delle unità immobiliari urbane (UIU) oggetto del procedimento.

Il 13/03//2018 è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Latina – servizi catastali – la richiesta di acquisizione delle planimetrie relative all'accatastamento delle unità immobiliari urbane (UIU) oggetto del procedimento.

Il 14/03/2018 è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Sperlonga richiesta di copie di atti depositati in archivio relativi agli immobili oggetto del procedimento.

Il 27/03/2018 è avvenuto l'accesso agli immobili. Sul posto era presente, oltre al CTU, il custode avvocato Roberta Pesci, il \_\_\_\_\_ e la signora \_\_\_\_\_. Nell'occasione sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico degli immobili situati in Traversa Dx Via Roma ed in via II° Romita.

Il 13/04/2018 è avvenuto il secondo accesso. Sul posto era presente, oltre al CTU, il custode avvocato Roberta Pesci, il signor \_\_\_\_\_ e la signora \_\_\_\_\_. Nell'occasione sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico degli immobili con destinazione commerciale situati in Via Roma.

Il 18/07/2018 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri (Agenzia delle Entrate di Latina - servizi di pubblicità immobiliare) la richiesta di acquisizione degli atti relativi agli immobili riportati nel verbale di pignoramento, al fine di verificare l'esistenza di ulteriori iscrizioni e trascrizioni rispetto a quelle riportate nella documentazione ipocatastale.

Il 17/06/2018, dopo ripetute ricerche, è stata presa visione della documentazione tecnica depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, di cui è stata acquisita una copia.

Il 18/08/2018 il CTU ha inviato alle parti la relazione in forma provvisoria.

## 1.3 ELABORATI PRODOTTI E ACQUISITI

### 1.3.1 PRODUZIONE CTU

La relazione è integrata con gli elaborati allegati, illustrati nella tabella 1.

N	TIPO	DESCRIZIONE
A01	VERBALE	VERBALE
A02	FOTO	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
A03	DISEGNO	ORTOFOTO MAPPA
A04	DISEGNO	PIANTA ABITAZIONE 1 (P. 449 S. 6)
A05	DISEGNO	PIANTA NEGOZIO (P. 153 S.3 E S.4)
A06	DISEGNO	PIANTA ABITAZIONE 2 (P. 654 S.1-S2)
A07	DOCUMENTO	ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA ABITAZIONE 1
A08	DOCUMENTO	ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA NEGOZIO
A09	DOCUMENTO	ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA ABITAZIONE 2
A10	DOCUMENTO	VERIFICHE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO
A11	DOCUMENTO	MODELLO EX ART. 28 C.P.C.
A12	LETTERA	NOTA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
A13	LETTERA	TRASMISSIONE RELAZIONE

**Tabella 1 elaborati allegati alla relazione prodotti dal CTU**

Gli originali sono allegati alla copia del Giudice.

### 1.3.2 AGENZIA DELLE ENTRATE

Dall'Agencia delle entrate, rispettivamente dai *Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare* è stata acquisita la documentazione riportata in tabella 2 ed in Tabella 3.

#### 1.3.2.1 CATASTO

In particolare, dal *Catasto* sono state acquisite visure e planimetrie.

N	TIPO	DESCRIZIONE
B01	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS Foglio 9
B02	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS Foglio 9
B03	DISEGNO	NCEU ELABORATO PLANIMETRICO~ Foglio 9 Part. 1351
B04	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 9 Part. 1351 Sub 2
B05	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 9 Part. 1352 Sub 1
B06	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 9 Part. 1352 Sub 2
B07	DOCUMENTO	NCT Foglio 9 Part.449 Sub 6 – VISURA STORICA
B08	DOCUMENTO	NCEU Foglio 9 Part.654 Sub 1 – VISURA STORICA
B09	DOCUMENTO	NCEU Foglio 9 Part.654 Sub 2 – VISURA STORICA
B10	DOCUMENTO	NCEU Foglio 9 Part.658 – VISURA STORICA
B11	DOCUMENTO	NCEU Foglio 12 Part.153 Sub 3 – VISURA STORICA
B12	DOCUMENTO	NCEU Foglio 12 Part.153 Sub 4 – VISURA STORICA
B13	DOCUMENTO	VISURA CATASTO TERRENI f9_p658.pdf
B14	DOCUMENTO	VISURA CATASTO TERRENI f9_p686.pdf
B15	DOCUMENTO	VISURA CATASTO TERRENI f9_p70.pdf
B16	DOCUMENTO	VISURA CATASTO TERRENI f9_p449.pdf
B17	DOCUMENTO	VISURA CATASTO TERRENI f12_p153.pdf

Tabella 2 documenti acquisiti dal Catasto

### 1.3.2.2 CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Dalla *Conservatoria dei Registri Immobiliari* sono state acquisite informazioni relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni relative agli immobili interessati dal procedimento in atto.

N	TIPO	DESCRIZIONE
C01	DOCUMENTO	Fabbricato Foglio 9 Part. 449 Sub 6 - Ispezione Ordinaria Immobile
C02	DOCUMENTO	Fabbricato Foglio 9 Part. 654 Sub 1 - Ispezione Ordinaria Immobile
C03	DOCUMENTO	Fabbricato Foglio 12 Part. 153 Sub 3 - Ispezione Ordinaria Immobile
C04	DOCUMENTO	Fabbricato Foglio 12 Part. 153 Sub 4 - Ispezione Ordinaria Immobile

**Tabella 3 documenti acquisiti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari**

### 1.3.3 COMUNE DI SPERLONGA

Dall'Ufficio Tecnico Comunale sono stati acquisiti documenti relativi agli immobili oggetto del procedimento (Tabella 4).

N	TIPO	DESCRIZIONE
D01	LETTERA	RICHIESTA ACCESSO ATTI VILLINO TRAVERSA DX DI VIA ROMA
D02	DOCUMENTO	PERMESSO DI COSTRUIRE N.12 DEL 20/03/2010
D03	DOCUMENTO	PROGETTO DI UN TETTO A DOPPIA FALDA SU VILLINO MONOFAMILIARE A SCHIERA - ARCHITETTONICO
D04	DOCUMENTO	PROGETTO DI UN TETTO A DOPPIA FALDA SU VILLINO MONOFAMILIARE A SCHIERA - ARCHITETTONICO VARIANTE
D05	DOCUMENTO	PROGETTO DI UN TETTO ... VARIANTE IN CORSO D'OPERA - RELAZIONE TECNICA
D06	DOCUMENTO	ORDINANZA N.73 DEL 10/09/2010
D07	DOCUMENTO	RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - POST ORDINANZA N.73 DEL 10/09/2010 FABBRICATO DI VIA ROMA - TORRE DEL NIBBIO PALAZZINE A* E B
D08	DOCUMENTO	CERTIFICATO ABITABILITA' - RICHIESTA
D09	DOCUMENTO	ATTI AUTORIZZAZIONE RICOSTRUZIONE EDIFICIO DISTRUTTO DALLA GUERRA
D10	DOCUMENTO	MINUTA CRONOLOGIA PRATICA EDILIZIA PALAZZINA A E PALAZZINA B
D11	DOCUMENTO	PROGETTO DI N.2 FABBRICATI SULLA STRADA FONDI SPERLONGA - ARCH. CANDELORO CORBO

**Tabella 4 documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di SPERLONGA**

Per quanto concerne il fabbricato di Via II Romita, nell'archivio tecnico non sono stati trovati documenti.

## 2 IDENTIFICAZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE INIZIALE

#### 2.1.1 ATTO INTRODUTTIVO

Secondo quanto riportato nell'atto introduttivo, il patrimonio immobiliare oggetto di stima è costituito da quattro unità immobiliari urbane (UIU), contenute in tre fabbricati del centro urbano di Sperlonga, situati rispettivamente in Via II Romita, Via Roma e Traversa DX di via Roma.

Nel dettaglio, nell'atto si descrivono i seguenti beni immobili:

1. **Appartamento** facente parte del fabbricato sito in Sperlonga, viale II Romita n.17 posto al secondo piano, distinto con il n.6, composto di 5 vani catastali compresi accessori, nei confini vano scala. appartamento interno 5 e distacchi condominiali, distinto al NCEU del Comune di Sperlonga partita 581 al foglio n.9 Particella n.449 sub 6 piano secondo - cat. A/2 cl.1, di proprietà di
2. **Locale terraneo, uso negozio**, di circa mq 57 sito in Sperlonga via Roma. nei confini di detta via, Di Lelio Antonietta e beni Guglietta, salvo altri, distinto al NCEU del Comune di Sperlonga-partita 1000122 - al Fol.12 n.153 sub 4 - Piano terra - cat. C/1, di proprietà di Di Lelio Antonietta Lina;
3. **Villino** a schiera sito in Sperlonga alla via Roma composto di 8 vani catastali, compresi gli accessori al piano terra e primo, corte esclusiva annessa e locale al piano seminterrato, uso garage, di circa mq 48, il tutto nei confini di detta via a due lati, Scorza Maria Rosa, salvo altri; distinto al NCEU del Comune di Sperlonga - partita 1032 - al Fol. 9/A nn **654 sub.1** e **658** graffati- piano terra e primo-cat. A/2 cl.6; Fol. 9/A sub.2 - piano seminterrato - cat. C/6 cl. 4 mq 48; di proprietà dei coniugi \_\_\_\_\_
4. **Locale terraneo, uso negozio**, sito in Sperlonga via Roma di circa mq 70, nel confini di detta Via, Di Lelio Antonietta Lina, beni Nunziata, salvo altri. distinto al NCEU del Comune di Sperlonga-partita 590- al Fol.12 n.153 sub.3 - piano terra-cat. C/1 cl.2 mq 70, di proprietà per 2/4 di \_\_\_\_\_ ) e per altri 2/4 di \_\_\_\_\_  
In proprio e n.q. di erede di \_\_\_\_\_

## 2.1.2 DEFINIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Ai fini delle verifiche e della successiva stima del complesso edilizio, il patrimonio oggetto del procedimento viene diviso in tre diverse unità corrispondenti ai tre fabbricati:

- 1) Via II Romita;
- 2) Via Roma - via Torre del Nibbio
- 3) Traversa destra di Via Roma;

all'interno dei quali sono contenute le unità immobiliari urbane (UIU) riportate nell'atto introduttivo:

- Abitazione di tipo civile - Foglio 9, Particella 449, Sub 6;
- Negozio - Foglio 9, Particella 153, Sub 3 e 4;
- Villetta a schiera - Foglio 9, Particella 654 Sub 1 e 2; particella 658.

Nella tabella 5 si riporta l'identificazione e classificazione catastale delle UIU nella nuova articolazione.

IDENTIFICAZIONE			CLASSAMENTO			
Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
---						
9	449	6	A/4	4	5v	232.41
---						
12	153	3	C/1	2	70m <sup>2</sup>	708.58
12	153	4	C/1	2	57m <sup>2</sup>	576.99
---						
9	654	1	A/2	6	8v	888.31
9	658	--	--			
9	654	2	C/6	4	48m <sup>2</sup>	64.45

**Tabella 5 identificazione e classificazione delle UIU**

Nel seguito questi verranno compresi in tre unità corrispondenti alle particelle catastali di riferimento.

La localizzazione delle UIU è riportata in Figura 10 a pagina 37.

## 2.2 SITUAZIONE CATASTALE

Nel seguito si riportano i passaggi rilevanti dal punto di vista catastale per le diverse unità oggetto di verifica.

### 2.2.1 UNITÀ 1. ABITAZIONE

#### 2.2.1.1 MAPPA

L'unità immobiliare è localizzata sul foglio n.9 con la particella n.449, posta all'interno della particella n.70.

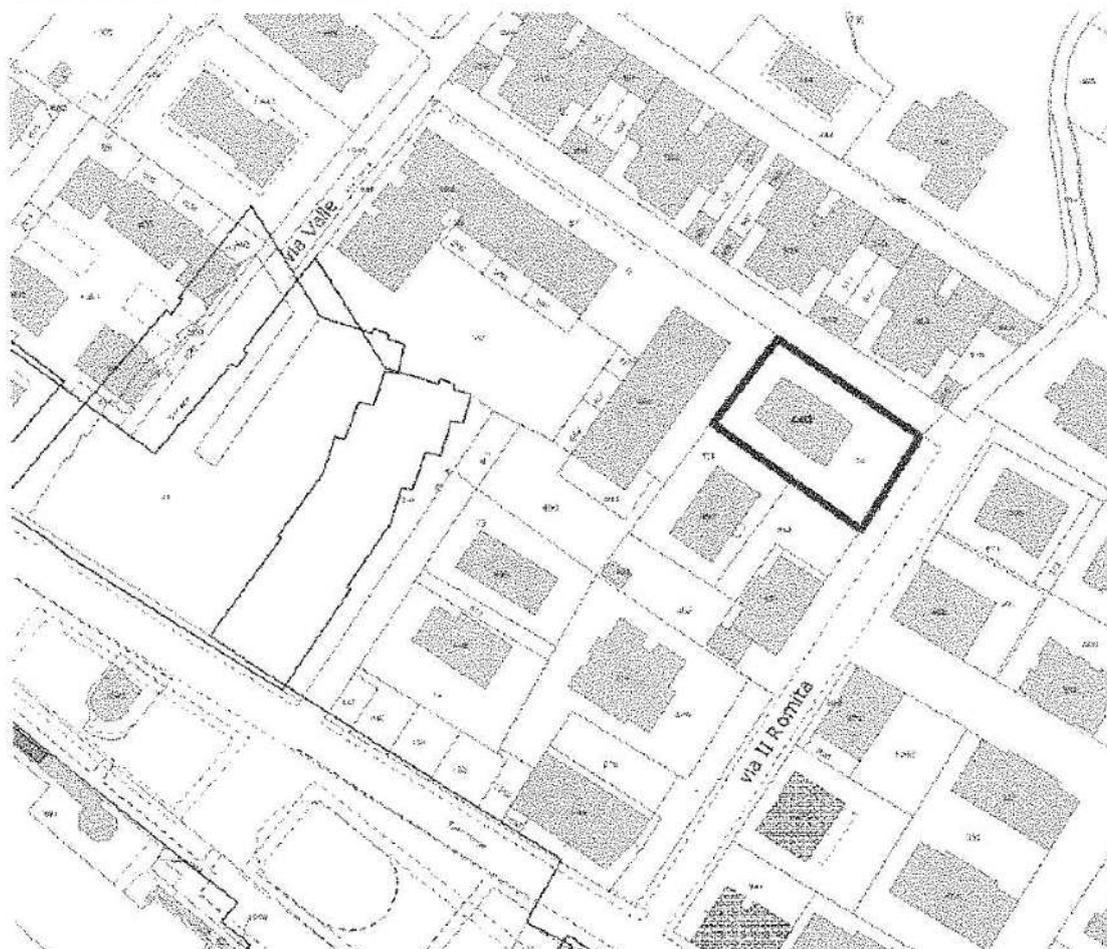


Figura 1 Mappa urbana di via II Romita

La particella confina con:

- Via II Romita a Est;
- Via Valle a Nord;
- Le particelle nn.351 e 352 a sud.
- La particella 67 a Ovest.

## 2.2.1.2 ACCATASTAMENTO

### 2.2.1.2.1 PLANIMETRIA PART.449 S.6

Nel seguito si riporta la planimetria catastale corrispondente all'accatastamento.

Ultima planimetria in atti. Data: 13/03/2018 - n. T384036 - Richiedente:  
NRDGNN73L18D708K. Totale schede: 1. Formato stampa richiesto: A3(297x420).

Data presentazione: 03/01/1966 - Formato di acquisizione: A3(297x420).

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2018 - Comune di SPERLONGA (I892) -  
< Foglio: 9 - Particella: 449 - Subalterno: 6 >.

VIA ROMITA I piano: 2

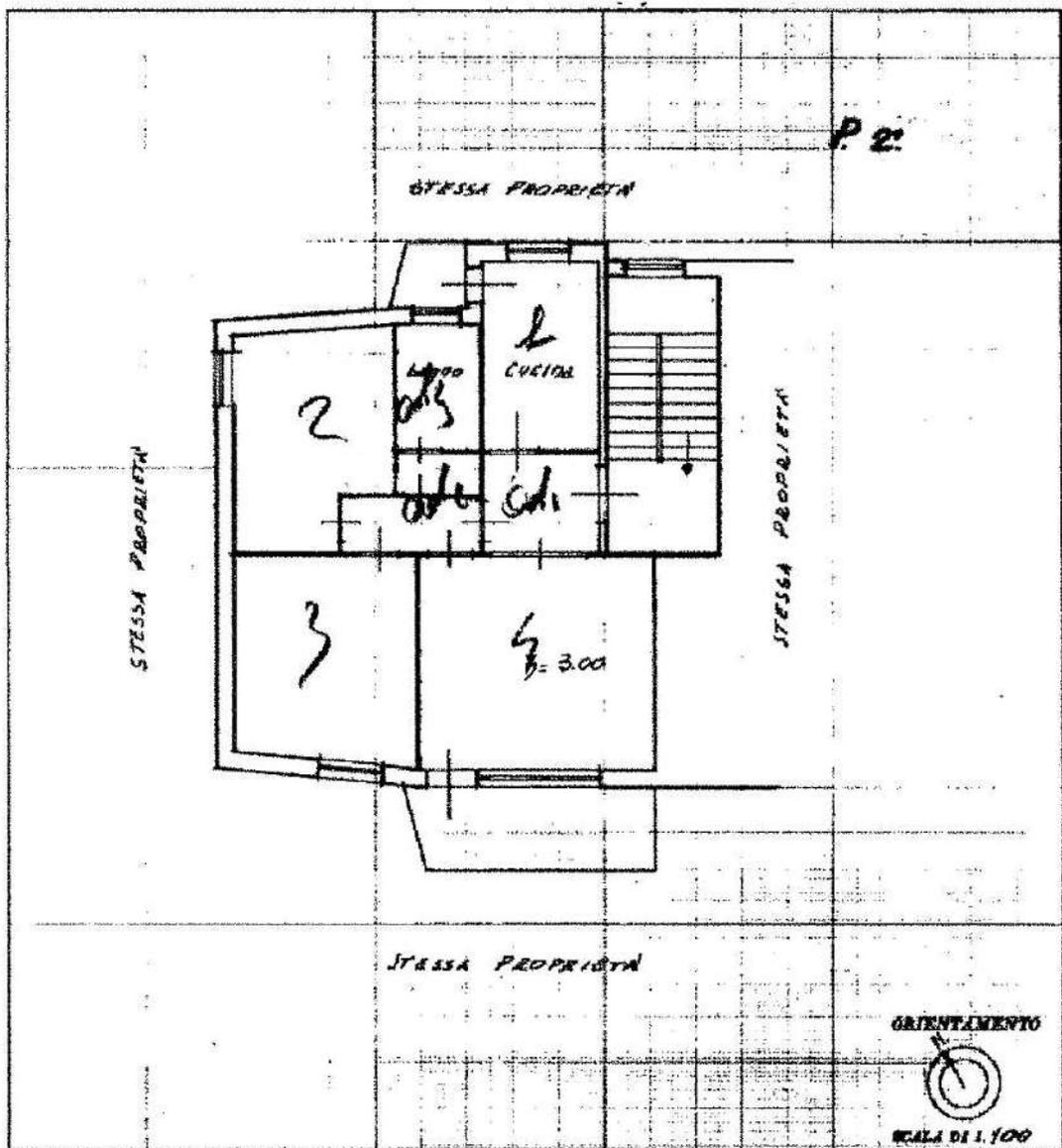


Figura 2 Planimetria catastale

### 2.2.1.3 SITUAZIONE CATASTALE (UNITÀ IMMOBILIARE E INTESTATI)

Dall'esame degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2018<sup>1</sup>, risultano le seguenti variazioni dell'unità immobiliare ed intestati a partire dall'impianto meccanografico:

- Variazione del 01/01/1992 (unità immobiliare). Modifica quadro tariffario.
- Variazione del 18/03/1999 (intestati).  
DIVISIONE del 18/03/1999 Rep. 17308 Notaio MORELLI D. di FONDI.
- Variazione del 09/11/2015 (unità immobiliare).  
Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### 2.2.1.3.1 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

##### 2.2.1.3.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 09/11/2015

IDENTIFICAZIONE				CLASSIFICAZIONE						
	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1	9	449	6			A/2	1	5vani	Totale: 116m <sup>2</sup>	232,41

Totale escluse aree scoperte\*\*: 113 m<sup>2</sup>

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA ROMITA I piano: 2. Notifica - Partita 1001934 Mod.58. Annotazioni passaggi intermedi da esaminare

##### 2.2.1.3.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 18/03/1999

IDENTIFICAZIONE				CLASSIFICAZIONE						
	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1	9	449	6			A/2	1	5vani		232,41

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/1999 in atti dal 29/04/1999 (n. 3458.1/1999)

Indirizzo , VIA ROMITA I piano: 2; Notifica - Partita 1001934 Mod.58 -

Annotazioni passaggi intermedi da esaminare

##### 2.2.1.3.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

IDENTIFICAZIONE				CLASSIFICAZIONE						
	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1	9	449	6			A/2	1	5vani		232,41

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo , VIA ROMITA piano: 2. Notifica - Partita 581 Mod.58 -

<sup>1</sup> Visura storica per immobile Visura n.: T236592. Dati della richiesta Comune di SPERLONGA ( Codice: 1892).  
Provincia di LATINA. Catasto Fabbricati Fo.: 9-Part.: 449-Sub.: 6

2.2.1.3.1.4 *SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO*

IDENTIFICAZIONE				CLASSIFICAZIONE						
	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
				Cens.	Zona				Catastale	L.
1	9	449	6			A/2	1	5vani		L.680

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo , VIA ROMITA piano: 2. Notifica - Partita 581 Mod.58 -

2.2.1.3.2 **INTESTATI**

L'attuale intestatario dell'immobile risulta:

1 | Proprietà per 1000/1000

2.2.1.3.2.1 *SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 18/03/1999*

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 | Proprietà per 1000/1000

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 18/03/1999 Voltura in atti dal 29/04/1999 Repertorio n.: 17308  
 Rogante: MORELLI DOMENICO A Sede: FONDI Registrazione: DIVISIONE (n. 3458.1/1999)

2.2.1.3.2.2 *SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO*

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1

2

**DATI DERIVANTI DA** impianto meccanografico del 30/06/1987

## 2.2.1.4 ISPEZIONI IPOTECARIE

### 2.2.1.4.1 SCRITTURE PRIMA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Prima dell'atto di pignoramento (trascritto il di 11/02/2015 ) risultano registrate le seguenti scritture.

1	TRASCRIZIONE del 24/03/1999 - Registro Particolare 3425 Registro Generale 5640 Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 17308 del 18/03/1999 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 24/03/1999 - Registro Particolare 997 Registro Generale 5641 Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 17309 del 18/03/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 05/01/2006 - Registro Particolare 87 Registro Generale 350 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1597 del 24/11/2005 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
4	TRASCRIZIONE del 11/02/2015 - Registro Particolare 2013 Registro Generale 2676 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 416/2015 del 27/01/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Tabella 6 Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

### 2.2.1.4.2 SCRITTURE DOPO L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dopo l'atto di pignoramento non risultano registrate altre scritture.

## 2.2.2 UNITÀ 2. NEGOZIO

### 2.2.2.1 MAPPA F.12 P.153

Le unità immobiliari (sub 4, punto 2 dell'atto introduttivo, e sub 3, punto 4 dell'atto introduttivo) sono localizzate sul foglio n.12 con la particella n.153.

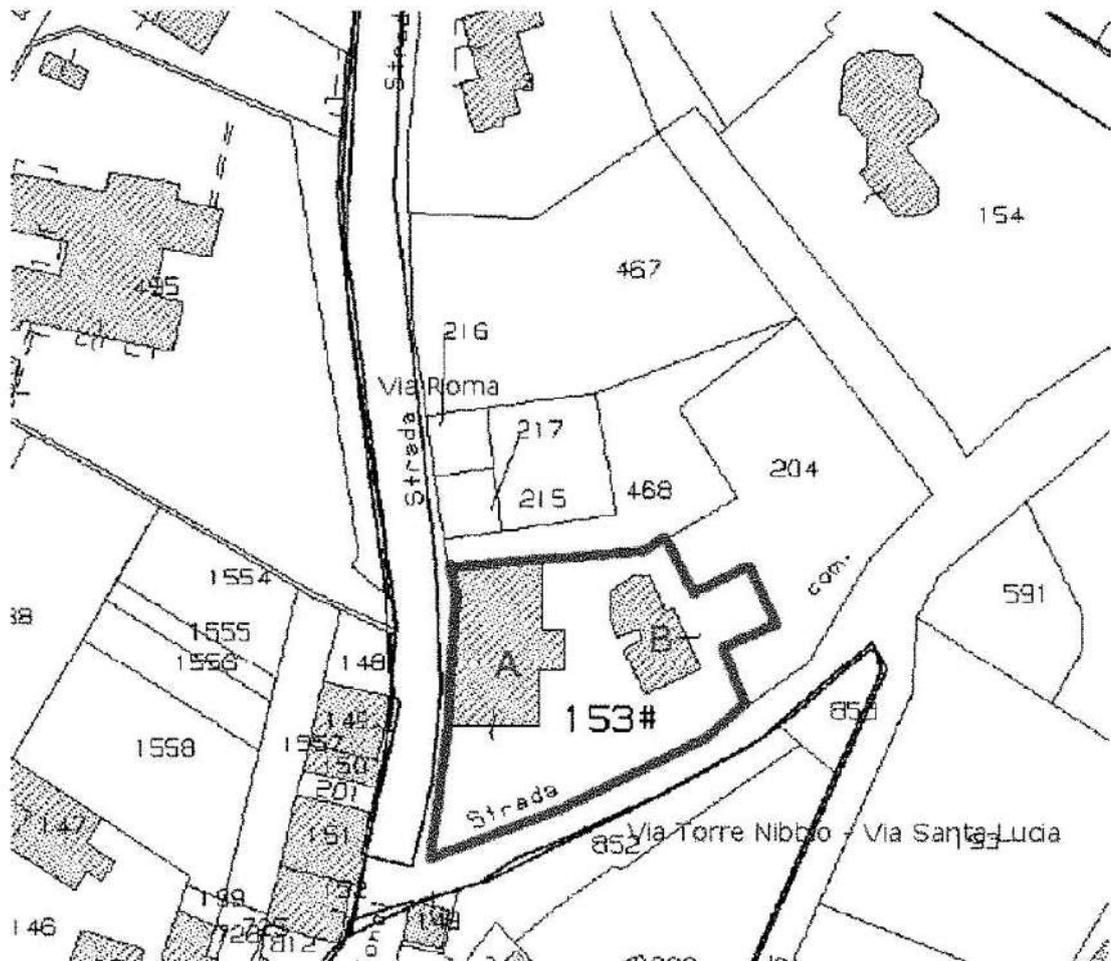


Figura 3 Mappa urbana di via Roma – Via Torre Nibbio

La particella confina con:

- Via Torre Nibbio a Sud;
- Via Roma a Ovest;
- Le particelle n.468 a nord.
- La particella n.204 a Est.

## 2.2.2.2 ACCATASTAMENTO F.12 P.153

Nel seguito si riportano le planimetrie catastali dei sub 3 e 4.

### 2.2.2.2.1 PLANIMETRIA SUB 3

Nel seguito si riporta la planimetria catastale corrispondente all'accatastamento.

Ultima planimetria in atti. Data: 13/03/2018 - n. T384197 - Richiedente:  
NRDGNN73L18D708K. Totale schede: 1. - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Data presentazione: 13/09/1963. - Formato di acquisizione: A3(297x420)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2018 - Comune di SPERLONGA (I892) -  
< Foglio: 12 - Particella: 153 - Subalterno: 3 > VIA ROMA piano: T;

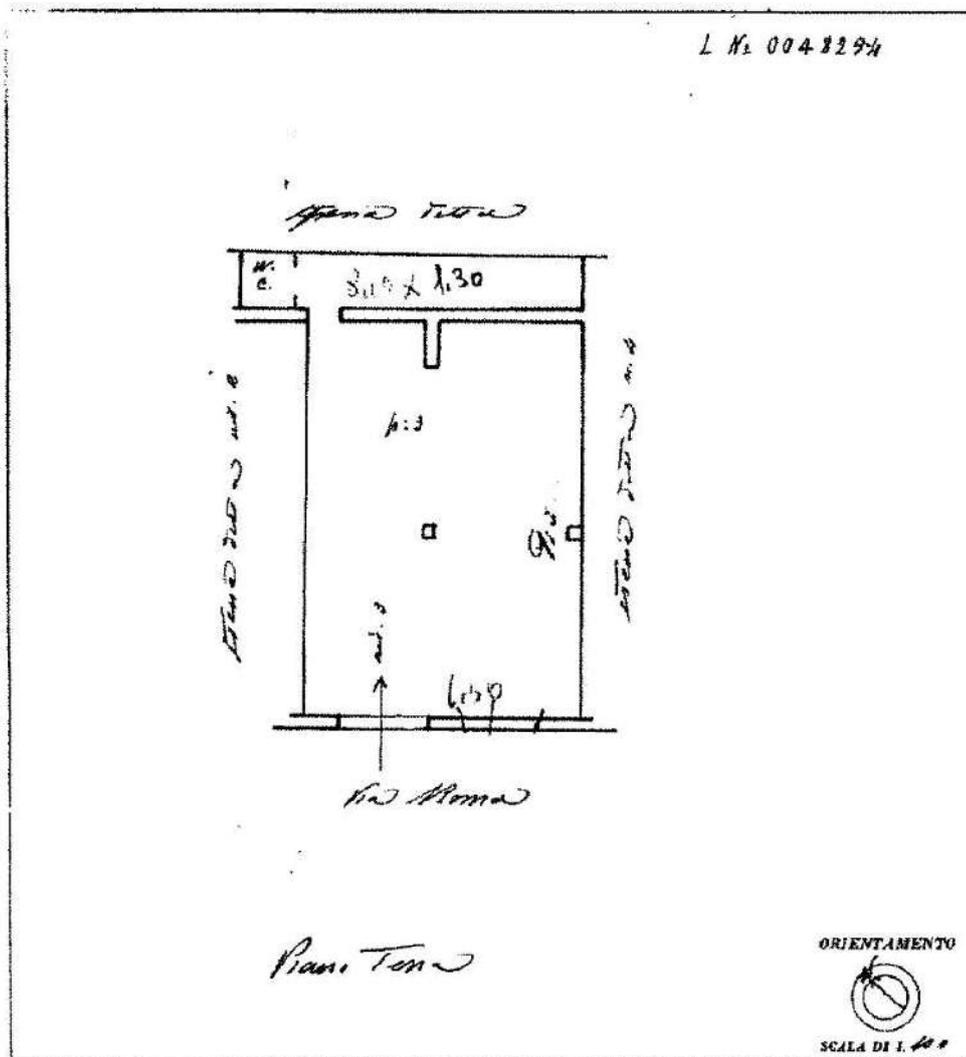


Figura 4 Planimetria catastale

### 2.2.2.2.2 PLANIMETRIA SUB 4

Nel seguito si riporta la planimetria catastale corrispondente all'accatastamento.

Data: 13/03/2018 - n. T384039 - Richiedente: NRDGNN73L18D708K. Totale schede: 1 - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Data presentazione:13/09/1963 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2018 - Comune di SPERLONGA (I892) - < Foglio: 12 - Particella: 153 - Subalterno: 4 > VIA ROMA piano: T;

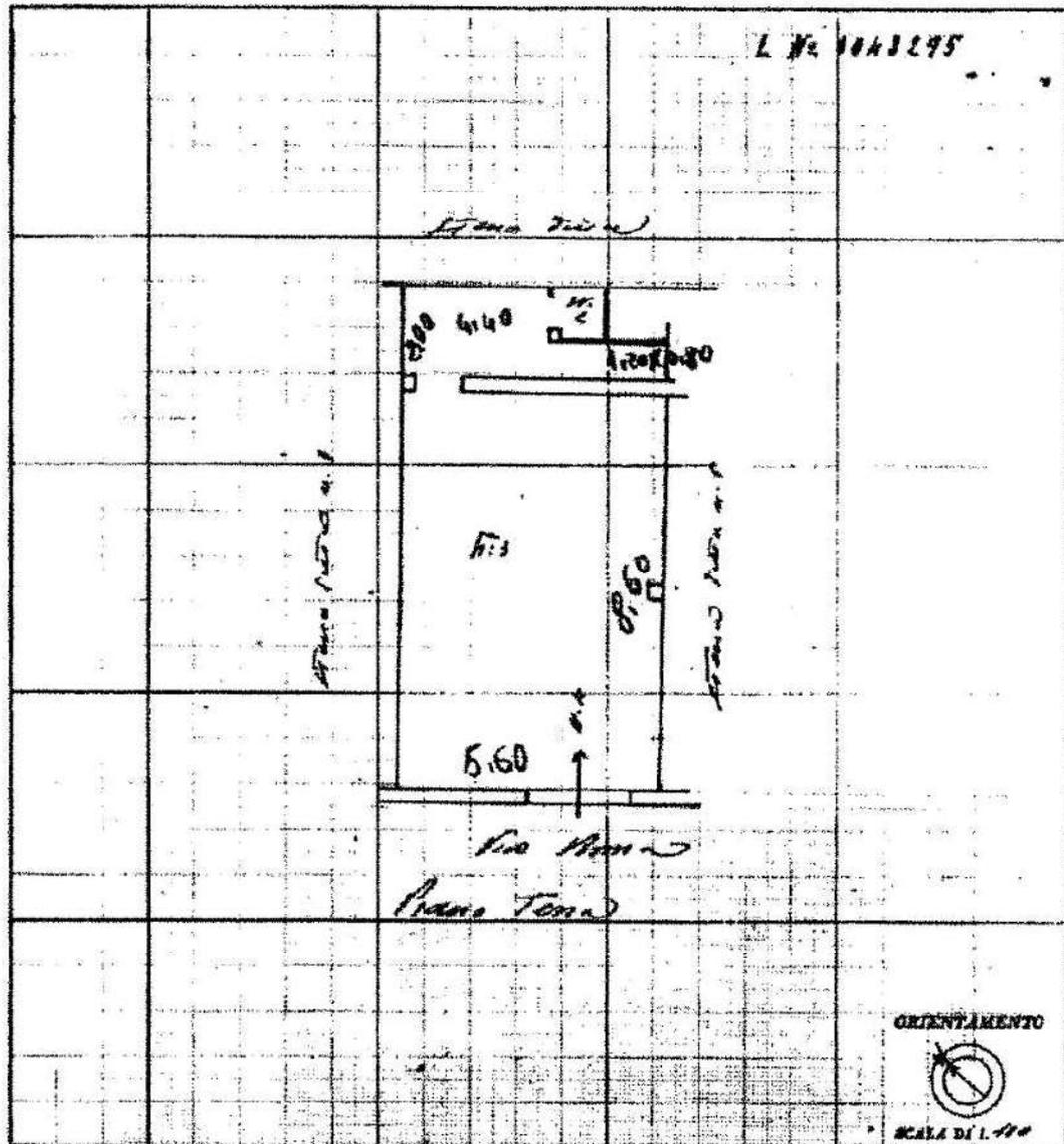


Figura 5 Planimetria catastale

### 2.2.2.2.3 ELABORAZIONE DELLE PLANIMETRIE

Nel seguito si riporta l'elaborazione delle planimetrie catastali degli immobili, al fine di rappresentare la posizione reciproca.

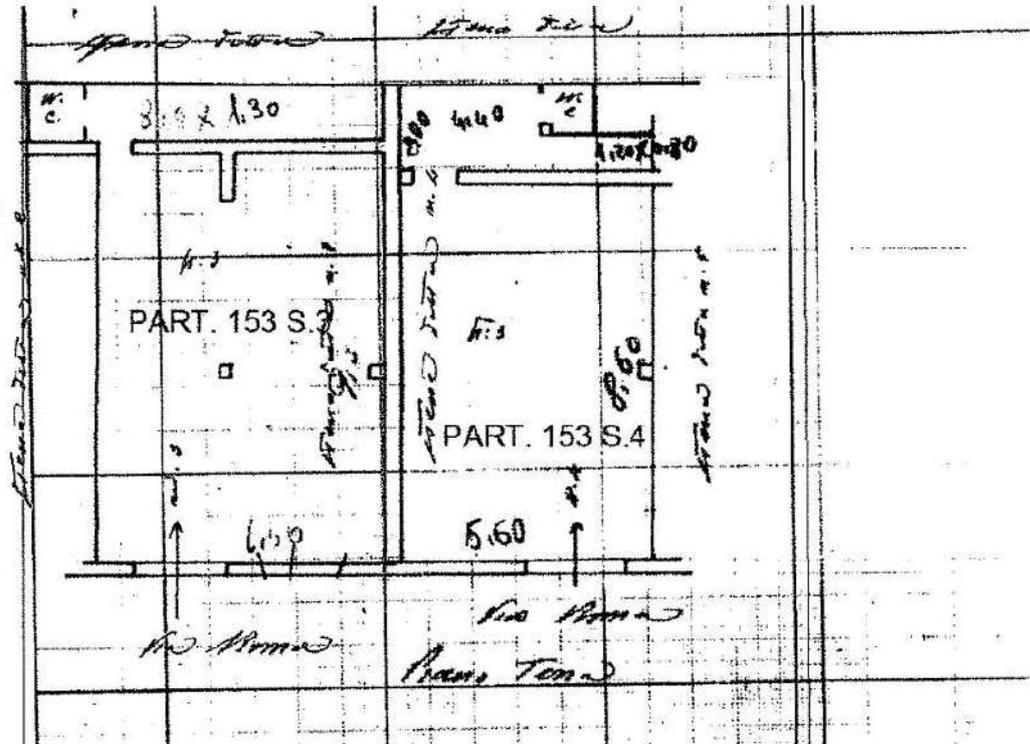


Figura 6 Elaborazione Planimetrie catastali sub 3 e 4

Dall'esame della documentazione presentata presso il comune, sembra che vi siano stati dei problemi nell'approvazione del progetto, specie per quanto riguarda la palazzina A che contiene le due unità.

Ragion per cui sul punto è necessario un approfondimento.

### 2.2.2.3 SITUAZIONE CATASTALE SUB 3 (UNITÀ E INTESTATI)

#### 2.2.2.3.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

##### 2.2.2.3.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 09/11/2015

N.	IDENTIFICATIVI				CLASSAMENTO					
	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categ.	Classe	Consist.	Superficie	Rendita
				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1	12	153	3			C/1	2	70m <sup>2</sup>	Tot. 78m <sup>2</sup>	Euro708,58

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA ROMA piano: T; Notifica - Partita 590 Mod.58 -

Mappali Terreni Correlati: Sezione - Fo, 12 - Part. 153

##### 2.2.2.3.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1	12	153	3			C/1	2		70m <sup>2</sup>	Euro708,58

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo , VIA ROMA piano: T; Notifica - Partita 590 Mod.58 -

##### 2.2.2.3.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1	12	153	3			C/1	2		70m <sup>2</sup>	L.651

Impianto meccanografico del 30/05/1987

Indirizzo , VIA ROMA piano: T; Notifica - Partita 590 Mod.58 -

### 2.2.2.3.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI SUB 3

Attualmente gli intestatari dell'immobile sono:

1

2

#### 2.2.2.3.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1

2

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

### 2.2.2.4 SITUAZIONE CATASTALE SUB 4 (UNITÀ E INTESTATI)

#### 2.2.2.4.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

##### 2.2.2.4.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1	12	153	4			C/I	2	57m <sup>2</sup>	Tot.:63m <sup>2</sup>	Euro576,99

Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA ROMA piano: T; Notifica - Partita 572 Mod.58 -

Mappali Terreni Correlati. Sezione - Fo. 12 - Part. 153

##### 2.2.2.4.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1	12	153	4			C/I	2	57m <sup>2</sup>		Euro576,99

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo , VIA ROMA piano: T; Notifica - Partita 572 Mod.58 -

##### 2.2.2.4.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1	12	153	4			C/I	2	57m <sup>2</sup>		L.530

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo , VIA ROMA piano: T; Notifica - Partita 572 Mod.58 -

**2.2.2.4.2 SITUAZIONE INTESTATI SUB 4**

*2.2.2.4.2.1 INTESTATO*

I

*2.2.2.4.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI RELATIVA AD ATTO DEL 05/09/1979*

(antecedente all'impianto meccanografico)

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

I

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/09/1979 Voltura in atti dal 10/07/1987 Repertorio n.: 8999  
Rogante: DR MARIO LENA Sede: FORMIA Registrazione: UR Sede: FORMIA n: 2834 del 24/09/1979 (n. 7120S/1979)

*2.2.2.4.2.3 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO*

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

I

2

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

## 2.2.2.5 ISPEZIONI IPOTECARIE

### 2.2.2.5.1 SCRITTURE PRIMA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Prima dell'atto di pignoramento (trascritto il dì 11/02/2015 ) risultano registrate le seguenti scritture.

#### 2.2.2.5.1.1 P153 S. 3

1	ISCRIZIONE del 24/03/1999 - Registro Particolare 997 Registro Generale 5641 Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 17309 del 18/03/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 26/06/2001 - Registro Particolare 1980 Registro Generale 14051 Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 23628 del 21/06/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 16/05/2005 - Registro Particolare 7636 Registro Generale 14913 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 78/324 del 23/06/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
4	TRASCRIZIONE del 11/02/2015 - Registro Particolare 2013 Registro Generale 2676 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 416/2015 del 27/01/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Tabella 7 Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

#### 2.2.2.5.1.2 P153 S. 4

1	ISCRIZIONE del 24/03/1999 - Registro Particolare 997 Registro Generale 5641 Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 17309 del 18/03/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 26/06/2001 - Registro Particolare 1980 Registro Generale 14051 Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 23628 del 21/06/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 05/01/2006 - Registro Particolare 87 Registro Generale 350 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1597 del 24/11/2005 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
4	TRASCRIZIONE del 11/02/2015 - Registro Particolare 2013 Registro Generale 2676 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 416/2015 del 27/01/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Tabella 8 Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

**2.2.2.5.2 SCRITTURE DOPO L'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dopo l'atto di pignoramento risultano registrate le seguenti scritture.

**2.2.2.5.2.1 PART. 153 SUB. 3**

5	TRASCRIZIONE del 18/06/2015 - Registro Particolare 9171 Registro Generale 12389 Pubblico ufficiale TOSCANO SERENA Repertorio 78/43 del 12/06/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	TRASCRIZIONE del 18/06/2015 - Registro Particolare 9193 Registro Generale 12413 Pubblico ufficiale TOSCANO SERENA Repertorio 79/44 del 12/06/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

**2.2.2.5.2.2 PART. 153 SUB. 4**

Dopo l'atto di pignoramento non risultano registrate altre scritture.

## 2.2.3 UNITÀ 3. VILLINO

### 2.2.3.1 MAPPA P.654

L'unità immobiliare sono localizzate sul foglio n.9 con le particelle:

- n.654 (Parte) che rappresenta il fabbricato;
- n.658 che rappresenta la corte esterna.

Si rileva che la particella 686 (esclusa dalla procedura – in verde nella figura sottostante) è di fatto unita alla corte rappresentata dalla particella 654 (in rosso nella figura), in quanto appare delimitata, e separata dalla corte adiacente il villino, da un muretto in tufo. Al momento della visita la corte adiacente (p.686) appariva nel possesso della signora

Sul punto si osserva che nell'atto d'acquisto dell'immobile (Atto Notaio Pisapia del 27/12/1973 rep.43310. Trascritto il 10/01/1974 R.P. 649 R.G.769) si fa riferimento ad una corte esterna di 630 m<sup>2</sup>, corrispondente alla somma delle superfici della particella 658 (240 m<sup>2</sup>) e della particella 686 (390 m<sup>2</sup>). Tuttavia nella visura CT la particella 686 risulta ancora intestata a I con sede in ROMA.

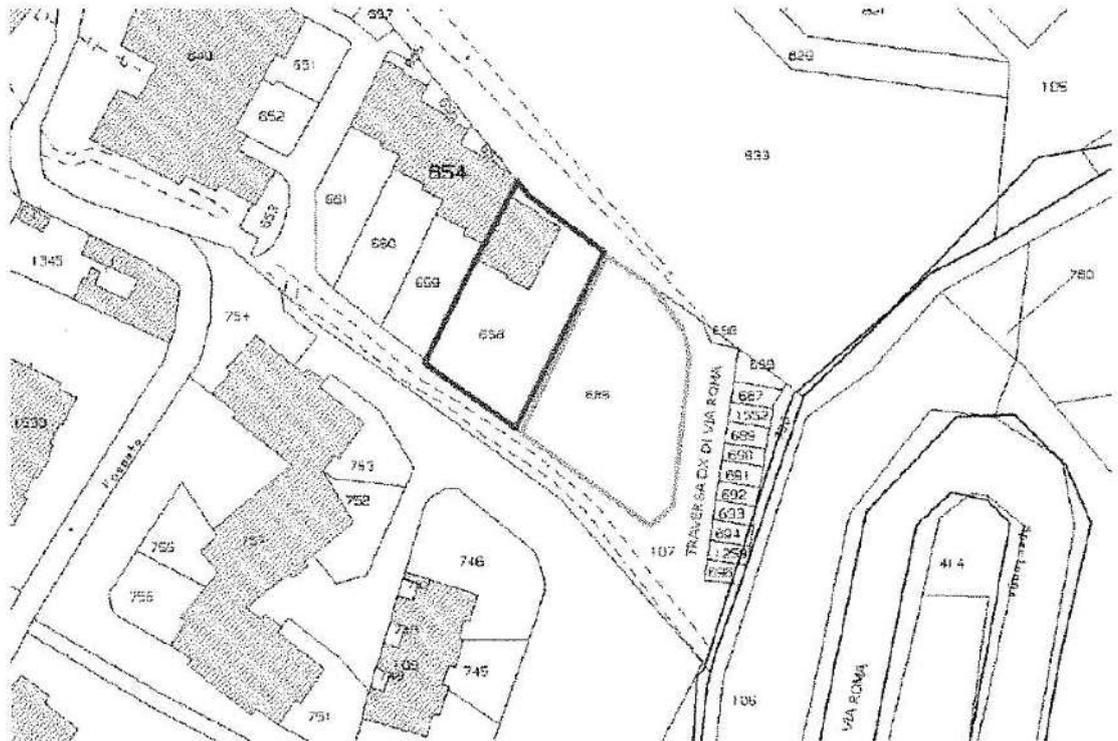


Figura 7 Mappa urbana di Traversa Dx via Roma

La particella confina con:

- Stradello pedonale a Sud;
- Parte del fabbricato part. 654 e corte part. 659 a Ovest;
- Traversa dx di via Roma a nord.
- La particella n.686 a Est.

2.2.3.2 ACCATASTAMENTO P.654

2.2.3.2.1 PLANIMETRIE PART. 654 SUB 1

Nel seguito si riporta la planimetria catastale corrispondente all'accatastamento.

Ultima planimetria in atti. Data: 27/03/2018 - n. T61051 - Richiedente:  
 NRDGNN73L18D708K - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Totale schede: 1.  
 Data presentazione: 29/05/1996 - Formato di acquisizione: A3(297x420).

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2018 - Comune di SPERLONGA (I892) -  
 < Foglio: 9 - Particella: 654 - Subalterno: 1 > VIA ROMA n. 19 piano: T-1-2.

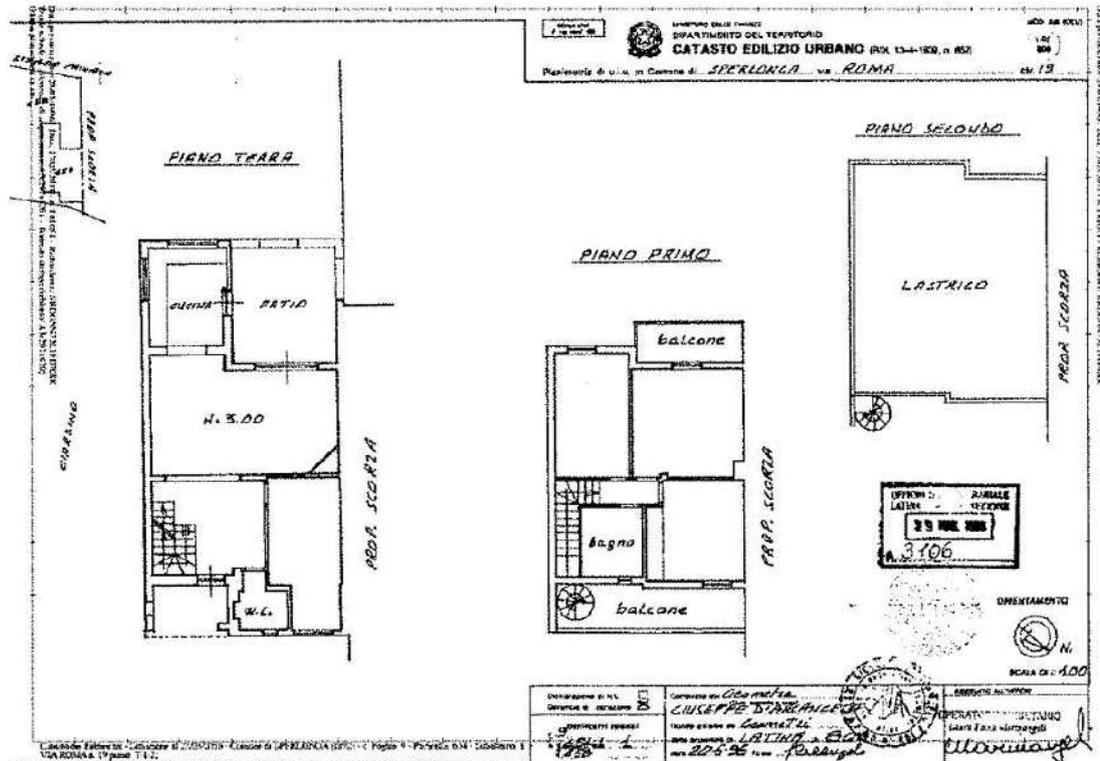


Figura 3 Planimetria catastale Particella 654 s.1

### 2.2.3.2.2 PLANIMETRIE PART. 654 SUB 2

Nel seguito si riporta la planimetria catastale corrispondente all'accatastamento.

Ultima planimetria in atti. Data: 13/03/2018 - n. T384037 - Richiedente:  
NRDGNN73L18D708K. Formato stampa richiesto: A3(297x420). Totale schede: 1.

Data presentazione: 16/11/1973 - Formato di acquisizione: A3(297x420) -

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2018 - Comune di SPERLONGA (I892) -  
< Foglio: 9 - Particella: 654 - Subalterno: 2 > VIA ROMA piano: S1;

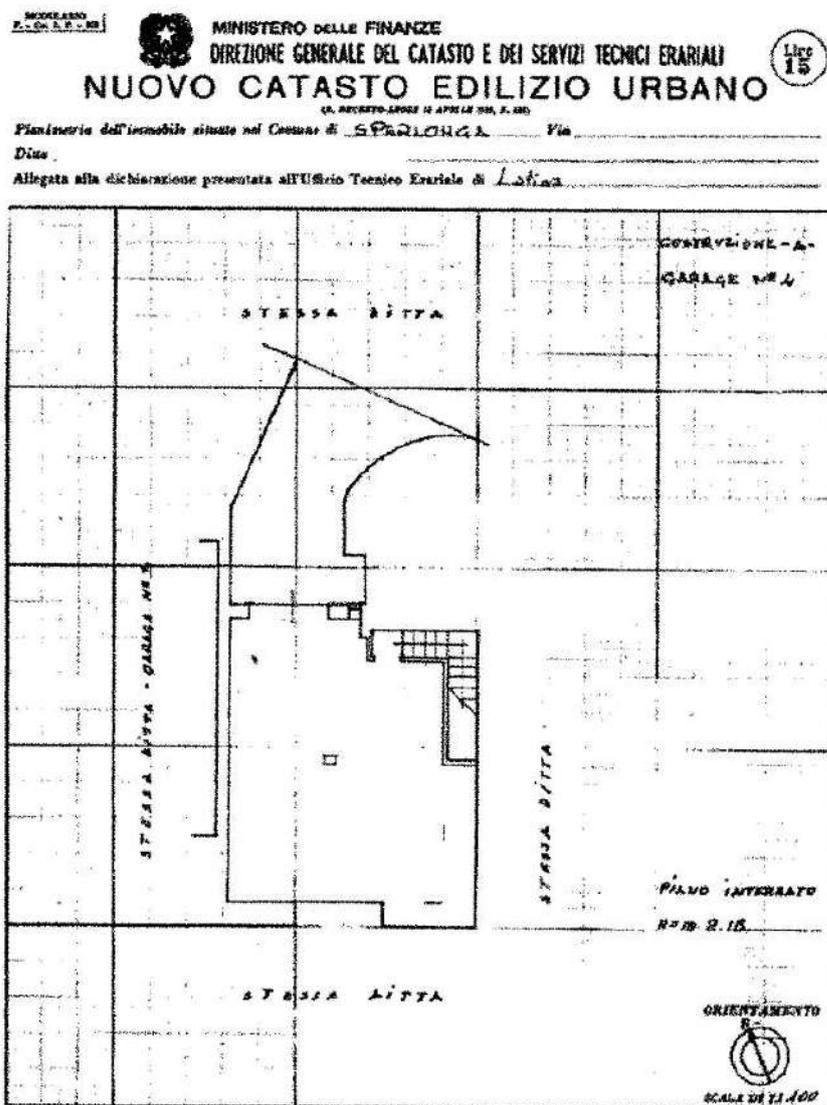


Figura 9 Garage piano seminterrato

### 2.2.3.3 SITUAZIONE CATASTALE P.654 SUB 1 (UNITÀ E INTESTATI)

#### 2.2.3.3.1 UNITÀ IMMOBILIARE

##### 2.2.3.3.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 22/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1		9	654	1			A/2	6	8vani	184m <sup>2</sup>	888,31
			658						(terreno)	240m <sup>2</sup>	

(1) Totale escluse aree scoperte\*\*: 170m<sup>2</sup> (1) Dalla visura terreni

VARIAZIONE del 22/04/2016 protocollo n. LT0059782 in atti dal 22/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.17604.1/2016)

Indirizzo VIA ROMA n. 19 piano: T-1-2;

Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.3106/1996

##### 2.2.3.3.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 29/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1		9	654	1			A/2	6	8vani		888,31
			658								

##### 2.2.3.3.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DAL 29/05/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona			vani	Catastale	Lire
1		9A	654	1			A/2	6	8		L.1.720.000
			658								

VARIAZIONE del 29/05/1996 in atti dal 09/02/1999 AMPLIAMENTO (n. 3106.1/1996)

Indirizzo VIA ROMA n. 19 piano: T-1-2; Notifica - Partita 1032 Mod.58 -

##### 2.2.3.3.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1		9A	654	1			A/2	2	6,5vani	Euro	E352,48
											L.682.500

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo , VIA ROMA piano: T1; Notifica - Partita 1032 Mod.58 -

**2.2.3.3.1.5** *SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO*

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1		9A	654	1			A/2	2	6,5 vani		L. 1.014
			658								

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo , VIA ROMA piano: T1; Notifica - Partita 1032 Mod.58 -

**2.2.3.3.2** **INTESTATI**

- 1 Proprietà per 1/2
- 2 ) Proprietà per 1/2

**2.2.3.3.2.1** *SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 29/10/2009*

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

- 1 Proprietà per 1/2
- 2 ) Proprietà per 1/2

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/10/2009 protocollo n. LT0350148 in atti dal 29/10/2009 (n.41143.1/2009)

Indirizzo , VIA ROMA n. 19 piano: T-1-2.

**2.2.3.3.2.2** *SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO*

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

- 1
- 2
- 2'

DATI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 30/06/1987

## 2.2.3.4 SITUAZIONE CATASTALE P.654 SUB 2 (UNITÀ E INTESTATI)

### 2.2.3.4.1 UNITÀ IMMOBILIARE

#### 2.2.3.4.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1		9	654	2			C/6	4	48m <sup>2</sup>	Totale:64m <sup>2</sup>	Euro64,45

Variazione del 09/11/2015 - Inscrimo in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA ROMA piano: S1;

#### 2.2.3.4.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 24/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1		9	654	2			C/6	4		48m <sup>2</sup>	Euro64,45

VARIAZIONE del 24/03/2015 protocollo n. LT0053079 in atti dal 24/03/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.21933.1/2015)

Indirizzo , VIA ROMA piano: S1;

#### 2.2.3.4.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 17/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1		9	654	2			C/6	4		48m <sup>2</sup>	Euro64,45

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/11/2009 protocollo n. LT0371920 in atti dal 17/11/2009 (n. 42186.1/2009)

Indirizzo , VIA ROMA piano: 1S;

#### 2.2.3.4.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DAL 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	Euro 64,45
1		9A	654	2			C/6	4		48m <sup>2</sup>	L.124.800

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo VIA ROMA piano: 1S; Notifica - Partita 1032 Mod.58 -

2.2.3.4.1.5 *SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO*

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Fo.	Part.	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	Euro
1		9A	654	2			C/6	4		48m <sup>2</sup>	L.163

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo , VIA ROMA piano: 1S; Notifica - Partita 1032 Mod.58 -

2.2.3.4.2 **INTESTATI**

1

2

2.2.3.4.2.1 *SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 17/11/2009*

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1

2

**DATI DERIVANTI DA**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/11/2009 protocollo n. LT0371920 in atti dal 17/11/2009 Registrazione: (n. 42186.1/2009)

2.2.3.4.2.2 *SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO*

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1

2

1'

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

## 2.2.3.5 SITUAZIONE CATASTALE P.658 (UNITÀ E INTESTATI)

### 2.2.3.5.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

#### 2.2.3.5.1.1 AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI DAL 20/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Fo.	Part.	Sub	Porz.	Qualità - Classe	Superficie	Deduz.	Reddito		
	Urbana						Catastale		Dominicale	Agrario	
1		9	658	-	-	ENTE URBANO	02 40 m <sup>2</sup>				

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 20/11/2009 protocollo n.LT0376237 in atti dal 20/11/2009 (n. 5268.1/2009) Notifica Partita 1  
 Annotazioni di immobile: variata per tm.120/73

#### 2.2.3.5.1.2 SITUAZIONE DELL'IMMOBILE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Fo.	Part.	Sub	Porz.	Qualità - Classe	Superficie	Deduz.	Reddito		
	Urbana						Catastale		Dominicale	Agrario	
1		9	658	-	-	SEMIN ARBOR	02 40 m <sup>2</sup>		1,49	2,05	

Impianto meccanografico del 01/01/1976 Notifica Partita 1447

### 2.2.3.5.2 INTESTATI

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### 2.2.3.5.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI RELATIVA AD ATTO DEL 09/08/1972

(ANTECEDENTE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO)

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/08/1972 Voltura in atti dal 31/10/1983 Repertorio n.: 99415 Rogante: SCOGNAMIGLIO Sede: TERRACINA Registrazione: UR Sede: TERRACINA Volume: 78 n: 1632 del 23/08/1972 (n. 19182

#### 2.2.3.5.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/01/1976

### 2.2.3.6 ISPEZIONI IPOTECARIE

#### 2.2.3.6.1 SCRITTURE PRIMA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Prima dell'atto di pignoramento (trascritto il dì 11/02/2015 ) risultano registrate le seguenti scritture.

INGEGNERE GIOVANNI NARDELLA

2.2.3.6.1.1 P654 S. 1

1	ISCRIZIONE del 24/03/1999 - Registro Particolare 997 Registro Generale 5641 Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 17309 del 18/03/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
---	--

**Tabella 9 Elenco sintetico delle formalità ordinate per data**

2.2.3.6.1.2 P654 S. 2

L'interrogazione da lo stesso risultato.

**2.2.3.6.2 SCRITTURE DOPO L'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dopo l'atto di pignoramento non risultano registrate altre scritture sia per il sub 1 che per il sub 2.

## **2.3 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

### **2.3.1 DOCUMENTAZIONE**

La documentazione ipocatastale, relativa agli immobili interessati dall'atto di pignoramento trascritto il 11/02/2015 , è stata depositata il di 8.06.2015.

Questa si compone di un certificato ipotecario speciale riferito a tutti i nominativi ed a tutti gli immobili riportati nell'atto introduttivo, a cui si aggiungono n.11 allegati concernenti le note di trascrizione degli atti rilevanti registrati nel ventennio precedente la data dell'atto introduttivo della procedura.

### **2.3.2 ESAME**

Dall'esame della documentazione risultano i seguenti rilievi:

1. il sig. Guglietta Leone Vinicio è deceduto il 30/12/2014 lasciando come eredi

e

Tuttavia dall'esame della documentazione ipocatastale si rileva che, ad eccezione della moglie, non sono presenti le ispezioni relative ai figli ..... Quindi, nel caso in cui sia confermato quanto rilevato in via preliminare, si deduce la necessità di integrare la documentazione in oggetto.

Allo stesso tempo occorre verificare gli effetti delle trascrizioni relative agli atti di rinuncia ad azione di riduzione sulle quote di eredità.

2. La nota di trascrizione del 13/03/1984 (RG 4124, RP 3478) sembra far riferimento ad un appartamento posto al piano primo di via I° Romita e non ad un appartamento posto al Piano secondo di Via II Romita.
3. Dalla documentazione ipocatastale non si rileva l'atto d'acquisto del negozio di Via Roma (Particella n.153 Sub. 3).
4. La consistenza della corte esterna del villino sembra essere diversa rispetto a quella riportata nell'atto di pignoramento dovendosi aggiungere anche la particella n°686 per ottenere la consistenza riportata nell'atto di vendita.

I rilievi sono stati segnalati ai legali della parte promotrice della procedura.

### 3 BENI

#### 3.1 ZONA

La zona in cui si trovano gli immobili è la parte pianeggiante posta a sud-ovest del territorio comunale di Sperlonga (popolazione 3277 abitanti), a ponente rispetto al caratteristico centro storico.

Il comparto urbano è caratterizzato da due assi viari: 1) via Roma che la collega al centro storico; 2) via Cristoforo Colombo che costituisce la strada lungo mare. Gli assi si incontrano nella Piazza Fontana, sottostante il caratteristico centro storico, con vista diretta sul mare.

La vocazione della zona è fortemente turistica. In questa zona sono presenti una scuola materna, la stazione dei Carabinieri oltre a numerose attività commerciali e stabilimenti con attività turistiche.

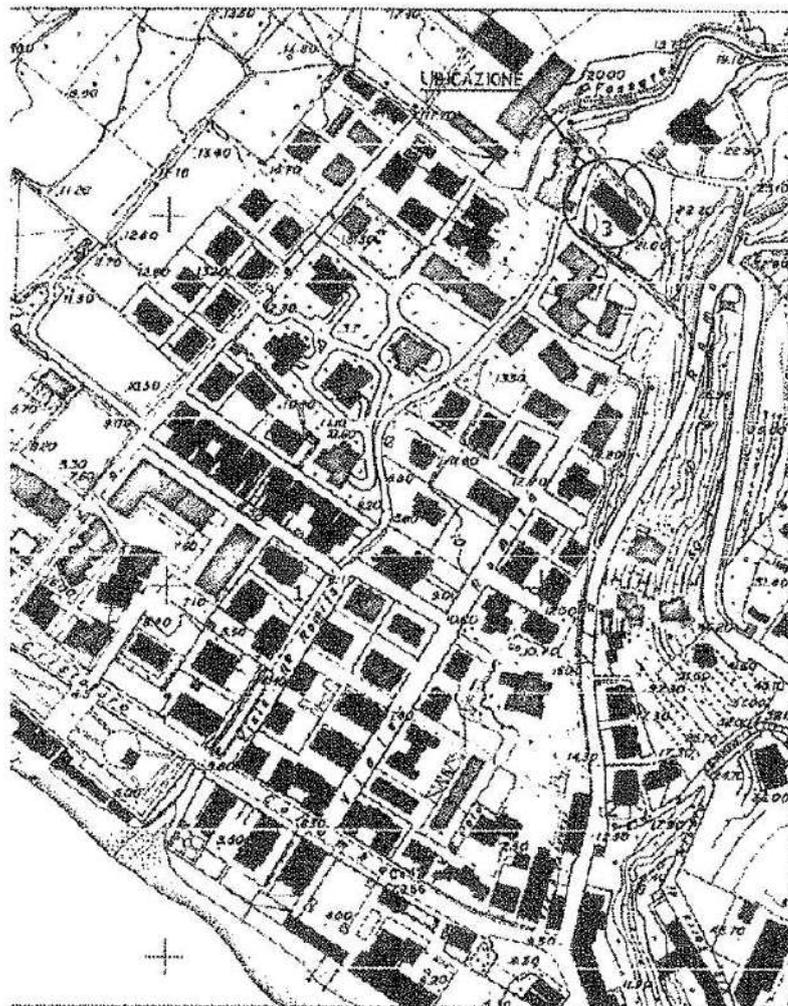


Figura 10 Stralcio Aerofotogrammetrico con evidenza della posizione delle UIU

### 3.1.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

#### 3.1.1.1 PIANO REGOLATORE

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con deliberazione di Giunta Regionale n°9848 del 20/12/1994, pubblicata sul B.U.R.L. del 10/03/1995 e successive varianti, l'area ricade in zona :

- Completamento "B", distinta nella sottozona B4 "Completamento - Ristrutturazione urbanistica e completamento".

Vedi Figura 11 a pagina 39.

#### 3.1.1.2 TUTELA PAESAGGISTICA

La zona è vincolata dal punto di vista paesaggistico ai sensi del D. Lgs n°42/04 in quanto zona dichiarata di notevole interesse pubblico con i DM 17/05/1956, DM 15/12/1959, e DM 2/12/1961, sottoposta a PTP approvato dal Ministro della Pubblica Istruzione con DM 18/10/1967 che classifica la zona di "tutela paesaggistica" P/a.

Oltre questo vincolo sono presenti anche gli altri:

1. Rispetto centri storici (Tav B - art. 43 NTA PTPR);
2. Zona costiera sita nei comuni di Sperlonga, Gaeta e Formia<sup>2</sup>;
3. Terracina<sup>3</sup>. Integrazione vincolo;
4. Tutela della Costa Mare<sup>4</sup>.

Vedi Figura 12 a pagina 39.

---

<sup>2</sup> Tav B - Ex 1497 CD Id. 34 Codice Vincolo 120070 DM 1956-05-17 GU 1956-05-30 ID RL cd059\_004

<sup>3</sup> Tav B - Ex 1497 CD Id. 2. Codice Vincolo 120073 DM 1985-05-22. Data GU 1985-07-27 (ID RL cd059\_037 art. 8 NTA PTPR)

<sup>4</sup> Tav B - Id. 8. ID RL a059030\_18. Tratto 8813 art. 33 NT PTPR



Figura 11 Estratto cartografico PRG



Figura 12 Estratto cartografico PTP

### 3.1.2 VIA ROMITA II

L'area dove sono ubicati è posta ad una distanza di circa 800 metri a piedi (3,1 km in auto) dal centro storico ed all'interno del centro urbano posto nella parte bassa del paese.

Nel dettaglio il fabbricato è ubicato nell'isolato definito dalle vie Romita II, via Valle e Via Cristoforo Colombo (Lungomare).

La particella 449 è contenuta all'interno della particella 70 (Figura 1 a pagina 13), che è un ente urbano ed ha un'estensione di 640 m<sup>2</sup>.



Foto 1 Via Romita II

### 3.1.3 VIA ROMA

L'area dove sono ubicati è posta ad una distanza di circa 650 metri dal centro storico ed all'interno del centro urbano posto nella parte bassa del paese.

Nel dettaglio il fabbricato è posto in corrispondenza dell'incrocio tra Via Torre del Nibbio e Via Roma.

La particella 153 (vedi Figura 3 a pagina 18).– che rappresenta la corte comune a due fabbricato ha una superficie di 1147 m2.

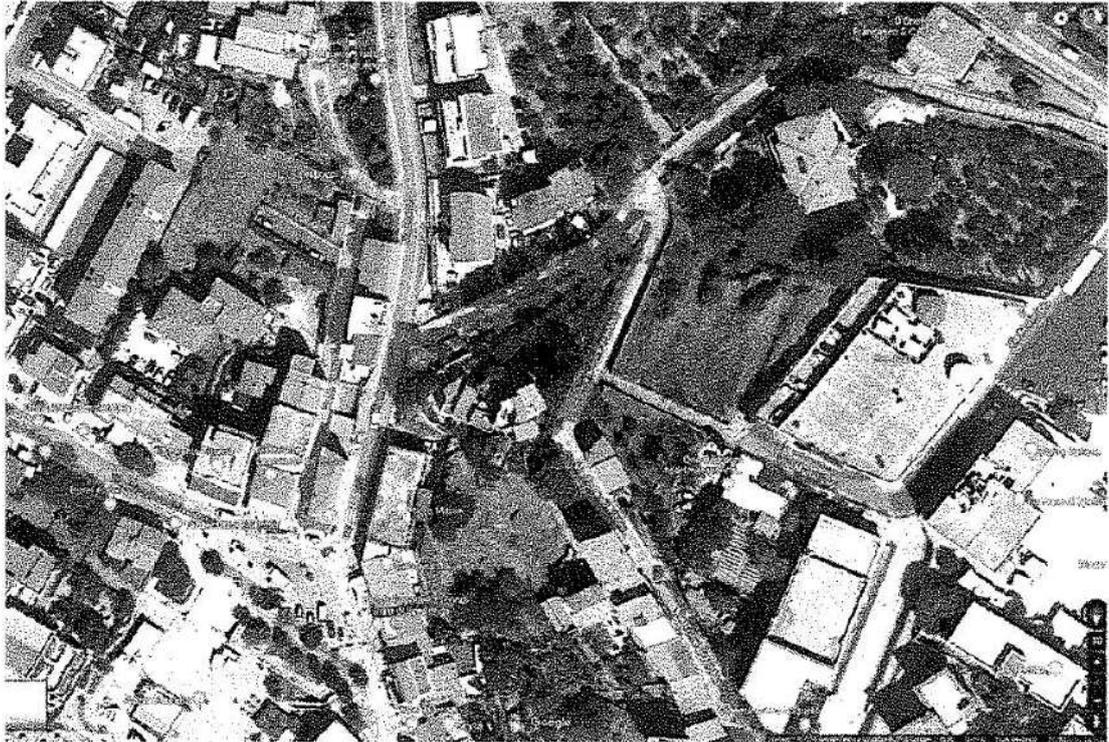


Foto 2 Via Roma – Via Torre Nibbio

### 3.1.4 TRAVERSA DX DI VIA ROMA

L'area dove è ubicato l'immobile - altrimenti definita Località "Vignole-La Madonnina" - è posta ad una distanza di circa 850 metri dal centro storico ed all'interno del centro urbano posto nella parte bassa del paese.

Nel dettaglio l'isolato è posto ai piedi del colle su cui sorge il centro storico di Sperlonga, sotto il tornante di Via Roma.

La particella 654 (Figura 7 a pagina 27)- che rappresenta il fabbricato composto da 4 villini a schiera - è circondato dalle corti di pertinenza dei diversi villini. Questa confina con la particella 658 che costituisce l'altra parte della corte dell'immobile oggetto di verifica.

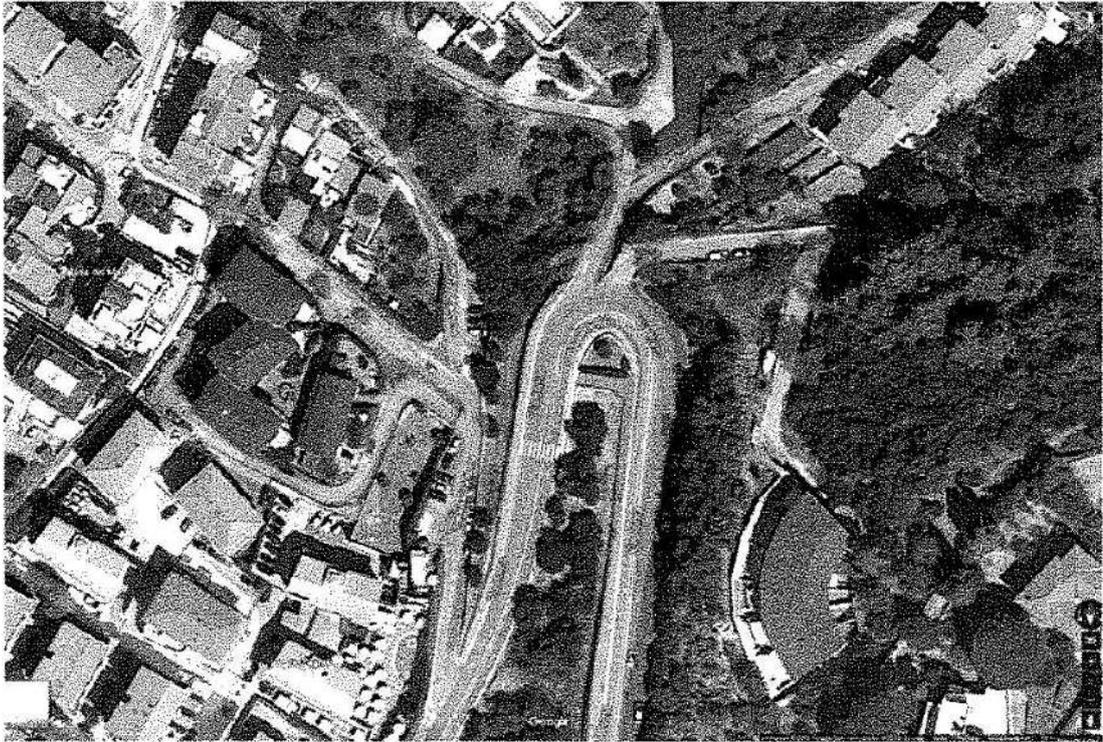


Foto 3 Traversa Dx di Via Roma

## **3.2 FABBRICATI**

### **3.2.1.1 FABBRICATO DI VIA ROMITA**

#### **3.2.1.1.1 DESCRIZIONE**

Il fabbricato, identificato con la particella 449, è ubicato lungo il lato nord - est del terreno identificato con la particella 70, con asse parallelo a via Valle su cui si affaccia il prospetto principale. All'interno sono presenti parcheggi riservati, sul lato a confine con la via Romita.

La costruzione ha le dimensioni in pianta di circa 19,00 x 14,00 m<sup>2</sup> (266 m<sup>2</sup>), mentre in elevazione è diviso in quattro piani con copertura a tetto a falde. Lo stile architettonico tipo degli anni settanta è caratterizzato da degli ampi balconi a sud e dei bow-window a nord.

Dall'esame visivo si deduce che la struttura portante è in cemento armato con sbalzi su tutti e quattro i lati, le chiusure verticali sono in tamponatura di laterizio, quelle orizzontali con solai latero-cementizi, la copertura ha due falde rifinite con manto di tegole.

Gli infissi sono in parte in legno in parte in PVC, mentre le balaustre dei balconi sono in ferro.

L'epoca di costruzione del fabbricato dovrebbe risalire a prima del 1967.

#### **3.2.1.1.2 ABILITAZIONE EDILIZIA**

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sperlonga non è stato possibile reperire la documentazione relativa all'abilitazione edilizia.

L'edificio presumibilmente dovrebbe essere stato realizzato prima del 1967 in quanto la data di presentazione della planimetria catastale risulta il 3/1/1966 (Ditta Alfonso Randaccio Scheda 1033351), mentre la stessa è stata compilata dal tecnico il dì 1/7/1965. Dunque in un periodo antecedente agli obblighi imposti dalla Legge "ponte".

### **3.2.1.2 FABBRICATO DI VIA ROMA**

#### **3.2.1.2.1 DESCRIZIONE**

Il fabbricato è ubicato all'incrocio tra via Roma e via Torre del Nibbio e fa parte di un complesso edilizio costituito da due corpi di fabbrica (vedi Figura 13 a pagina 45):

Palazzina A prospiciente Via Roma.

Palazzina B prospiciente Via Torre del Nibbio (o via Santa Lucia nei disegni)

Il corpo di fabbrica che comprende l'immobile distinto con la particella n°153, sub 3 e 4, ha una forma rettangolare regolare delle dimensioni di circa 12.00 m di larghezza per circa 30.00 m di lunghezza.

Dall'esame visivo e dai grafici si deduce che la struttura portante è un telaio spaziale in c.a.. La copertura è realizzata con un solaio in latero cemento, sistemato a terrazzo. Le chiusure verticali sono in muratura, con blocchi di tufo.

Lo stato di fatto non corrisponde con quanto riportato sulla planimetria catastale in quanto è stata modificata la distribuzione dei vani interni in maniera tale che il negozio contenuto nel sub 3 è stato ampliato occupando una parte della superficie del sub 4.

L'epoca di costruzione del fabbricato risale al 1963.

#### **3.2.1.2.2 ABILITAZIONE EDILIZIA**

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sperlonga risulta quanto segue.

I signori \_\_\_\_\_ hanno richiesto la ricostruzione di fabbricati distrutti dalla guerra mediante il trasferimento dei volumi edilizi distrutti da altro sito al sito di Via Roma. Come certificato dall'ufficio del Genio Civile del 6/02/1964.

Il progetto di n.2 fabbricati sulla strada comunale Fondi – Sperlonga è stato approvato dalla CE edilizia il 29/12/1961.

La costruzione è stata realizzata tra il 1962 ed 1963.

Il comune ha rilasciato autorizzazione all'abitabilità della palazzina A con nota del 10/01/1964.

Successivamente è stata richiesta una variante per ampliamento di una parte del seminterrato della palazzina A, per la quale sembra era già stata apportata una variazione di destinazione d'uso dei vani al piano seminterrato da Garages a Negozi.

La variante relativa alla palazzina B (su via Torre Nibbio – Santa Lucia) veniva approvata dalla C.E. del comune il 21/03/1964.

La variante sembra aver ricevuto il parere contrario della soprintendenza (nota n.2360 del 20/07/1963).

Dalla verifica delle planimetrie allegata agli atti del comune tuttavia si rilevano delle difformità tra quanto presentato al Comune e quanto realizzato. Tra le difformità si rileva che il piano seminterrato dovrebbe avere 6 porte su via Roma, mentre dalla verifica in sito ne risultano 7.

Inoltre si rileva un ampliamento del negozio definito sub 3, a danno del sub 4, che non sembra siano stati abilitati dal Comune. La parte in ampliamento corrisponde al vano R01 del sub 4, che di fatto è accessibile esclusivamente dal negozio sub 3 (vedi Figura 18 a pagina 52).

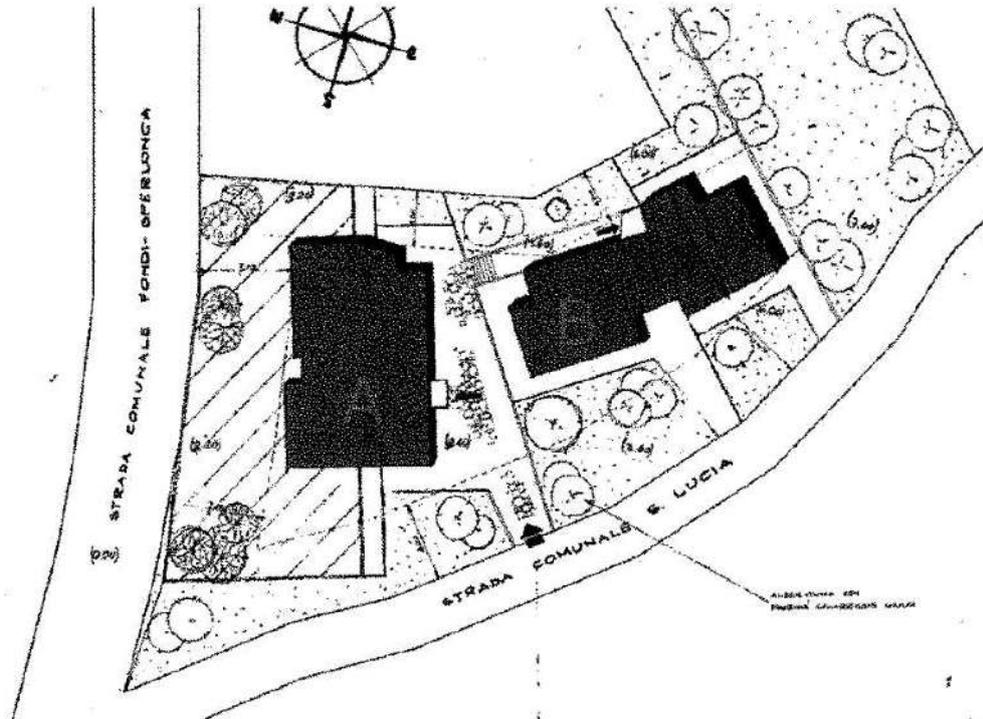


Figura 13 Progetto approvato dalla Commissione edilizia del 29/12/1961

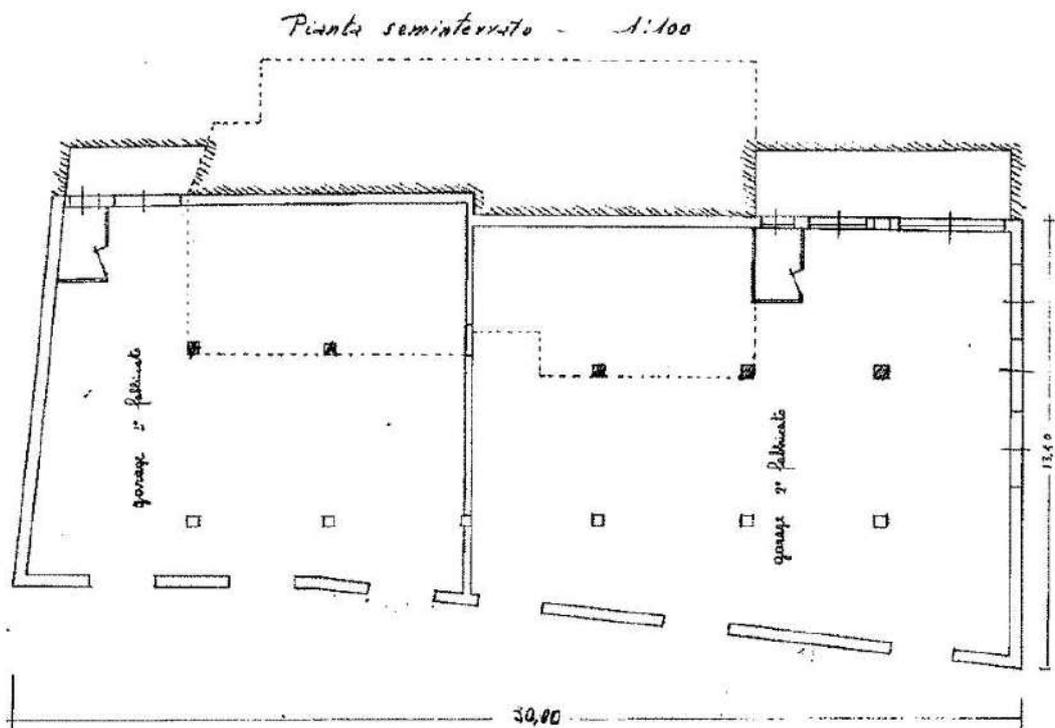


Figura 14 Progetto approvato dalla CE del 29/12/1961. Pianta seminterrato palazzina A

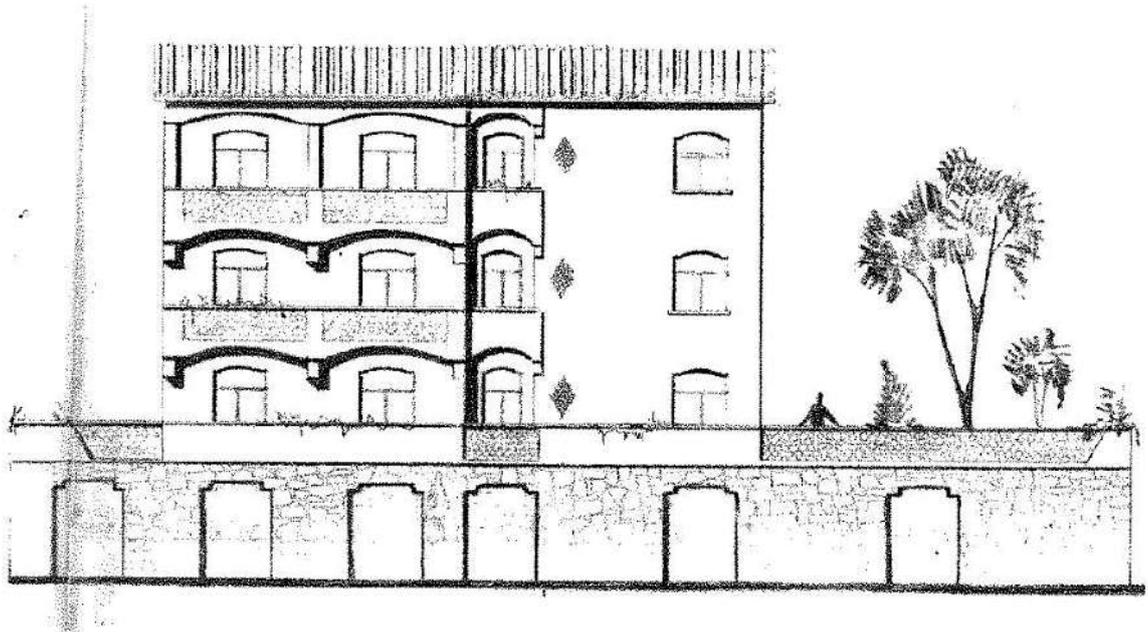


Figura 15 Progetto approvato dalla CE del 29/12/1961. Prospetto palazzina A

### 3.2.1.2.3 GIUDIZIO SULLA SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Le opere realizzate all'interno delle unità immobiliari hanno il carattere di ristrutturazione edilizia, tuttavia sono opere interne senza la sostanziale variazione del carico urbanistico.

Pertanto le stesse potrebbero essere definite come opere di Tipologia 3. "Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio."

Queste sono state realizzate presumibilmente nei primi anni settanta del secolo scorso, quindi prima delle ragioni del credito e prima dello scadere dei termini previsti per la sanatoria. Dunque le opere abusive potrebbero essere sanabili.

Da quanto dedotto, che deve essere necessariamente oggetto di verifica presso gli uffici comunali e salvo ulteriori verifiche ed accertamenti, gli abusi potrebbero essere sanabili.

### 3.2.1.3 FABBRICATO PER VILLINI A SCHIERA DI TRAVERSA DX DI VIA ROMA

#### 3.2.1.3.1 DESCRIZIONE

Il fabbricato, identificato con la particella 654, è ubicato nell'angolo SE del lotto e si sviluppa sull'asse NO-SE del terreno, con andamento parallelo alla strada d'accesso, su cui si innestano le uscite dei garages. Le abitazioni contenute sembrano essere dotate di propri posti auto.

La costruzione è caratterizzata da un rettangolo delle dimensioni di circa 7,60 x 15,00 m<sup>2</sup> (114 m<sup>2</sup>), con asse N-S, scalati in modo da allinearsi sulla direttrice principale del lotto.

La struttura portante è in cemento armato, le chiusure verticali sono in tamponatura di laterizio, quelle orizzontali con solai latero-cementizi, la copertura realizzata con un tavolato di legno ha due falde rifinite con manto di tegole.

L'epoca di costruzione del fabbricato risale al 1973 data a cui risale l'accatastamento. Nel 2010 la parte in esame è stata oggetto di un intervento edilizio finalizzato alla copertura del lastrico solare con un tetto a due falde. Tuttavia questo è stato contestato dall'amministrazione comunale con un ordine di demolizione.

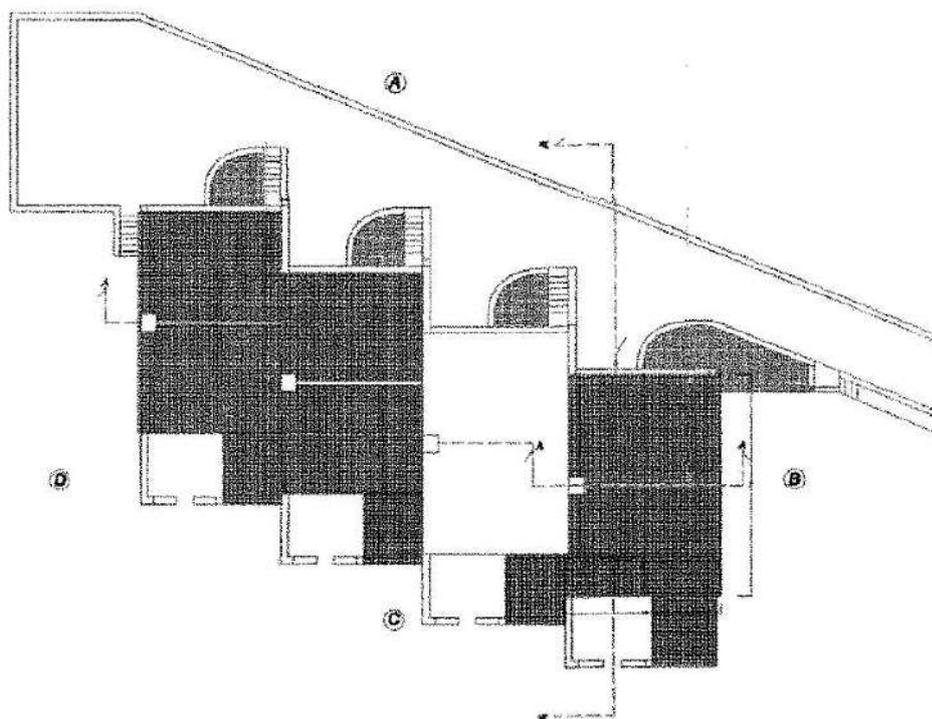


Figura 16 Estratto planimetria complesso villini a schiera

### **3.2.1.3.2 ABILITAZIONE EDILIZIA**

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sperlonga risulta che:

Nel novembre 2008 è stato presentato il progetto di un tetto a doppia falda su un villino monofamiliare a schiera. Il progetto iniziale prevede un'altezza lorda (estradosso linea di colmo) di 1.89 m.

Il comune ha rilasciato il permesso di costruire n.12 del 22.03.2010. Anche sulla base della determinazione ambientale n.19729 prot. 07/291/2009 del 2.10.2009, che chiedeva di rispettare le altezze delle altre coperture.

Il 10/05/2010 la signora \_\_\_\_\_ ha comunicato che i lavori sarebbero iniziati il 10/06/2010.

Il 29/7/2010 (Verbale Prot.17028) il Comune ha accertato la realizzazione abusiva di un manufatto per civile abitazione mediante sopraelevazione di mura perimetrali e copertura a falde inclinate in legno e tegole laterizie, il tutto sopra un terrazzo di copertura di un villino monofamiliare ed in parziale difformità dal permesso di costruire n.12/2010. L'immobile ha un'altezza di colmo di circa 2.60 m ed un'altezza alla gronda di circa 2.15 m, ed una superficie totale di circa 55 m2.

Il 28/8/2010 il Comune ha emesso l'ordinanza di sospensione n°53. Successivamente ha emesso l'ordinanza n.73 del 10/09/2010 di demolizione delle opere abusive .

Il 15/11/2010 la ditta ha proposto un ricorso al TAR per l'annullamento dell'ordinanza n.73.

Il 23/01/2011 il comune, a seguito di sopralluogo, ha emesso il verbale di accertamento di inottemperanza agli obblighi di cui alle precedenti ordinanze. Dunque con provvedimento Prot. 1463 del 26/01/2011 ha irrogato una sanzione pecuniaria di € 20 000.00. Verso la quale la proprietà ha proposto un nuovo ricorso al TAR, per l'annullamento della sanzione pecuniaria.

Nel marzo 2011 la stessa ditta ha presentato un progetto di variante che prevede un'altezza netta (intradosso linea di colmo) di 1.90 m. Durante la visita del CTU è stata misurata un'altezza netta interna di 2.29 m, in linea con i rilievi effettuati dalla polizia municipale.

### **3.2.1.3.3 GIUDIZIO SULLA SANABILITÀ DEGLI ABUSI**

La realizzazione dell'abitazione al piano secondo risulta privo di abilitazione edilizia. L'abuso realizzato non sembra sanabile in quanto ricade nelle previsioni di cui all'articolo 32 co. 27 lettera d) della legge n°326/2003 e della legge regionale n°128/2004, che dichiara non sanabili le opere realizzate su aree sottoposte a vincolo paesaggistico, in contrasto con le norme e gli strumenti urbanistici.

Sulla base delle verifiche svolte la parte di fabbricato abilitata urbanisticamente, quindi idonea alla vendita, è il villino nella sua consistenza originaria (piano seminterrato – terra e primo), in quanto regolarmente realizzato.

Quindi nel seguito si procederà alla stima dell'villino nella consistenza abilitata, escludendo la parte realizzata abusivamente. Nel computo delle spese occorrerà prevedere gli oneri relativi alla demolizione delle opere abusivamente realizzate, oltre al pagamento delle sanzioni pecuniarie.

### 3.3 DESCRIZIONE

Nel seguito si descrivono dal punto di vista qualitativo e quantitativo le unità immobiliari oggetto di verifica.

Il calcolo della consistenza (vedi tabelle successive) si esegue sia in termini di vani che di superfici, in modo da ottenere i dati utili alla determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare urbana.

Il calcolo dei vani è svolto come disposto dal DPR 1/12/1949 n°1142<sup>5</sup>.

Diversamente, per il calcolo delle superfici lorde, ossia comprensive dei muri, si fa riferimento alle disposizioni del DPR 23/3/1998, n°138<sup>6</sup>. Nella tabella è riportato anche il calcolo delle superfici nette, ossia al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, come disposto dal DM LL.PP. n°801 del 10/5/77<sup>7</sup>.

Nel dettaglio, nella tabella (oltre i valori relativi a codice unità, piano, altezza classe ed identificazione) si illustrano:

*Consistenza*, nella colonna:

– Vani: valorizzazione in termini di vani ex DPR n.1142;

*Per quanto concerne la classificazione*, nelle colonne:

– CUA: classificazione dei vani tra utili abitabili e non residenziali ex DM 801;

– CLC: correzioni della superficie lorda per destinazione d'uso ex DPR 138;

*Per quanto concerne le Aree*, nelle colonne:

– *Reale netta (AN)*: superficie reale di pavimento;

– *Reale lorda (AL)*: superficie reale lorda calcolata come da DPR 138/98;

– SUA: superficie netta distinta tra utile e non residenziale ex DM801;

– SLC: la superficie lorda corretta secondo la destinazione d'uso ex DPR138.

#### 3.3.1 UNITÀ I. ABITAZIONE IN VIA II ROMITA (PART. 449 S. 6)

##### 3.3.1.1 DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

L'abitazione, posta sul lato nord-ovest del fabbricato, occupa metà del piano.

La distribuzione dei vani, raccordati da uno spazio d'ingresso centrale, è tale che la cucina ed il bagno sono a esposti a nord, una camera ad ovest, mentre il soggiorno ed un'altra camera sono esposte a sud.

Al momento della visita risultava in uno stato di conservazione normale.

---

<sup>5</sup> "Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano"

<sup>6</sup> "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri..." *Allegato C* (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria)

<sup>7</sup> "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici"

Lo stato di fatto rilevato corrisponde sostanzialmente a quanto riportato sulla planimetria catastale.

### 3.3.1.2 CONSISTENZA

Nel disegno seguente si riporta la planimetria dell'immobile come rilevata al momento della visita.

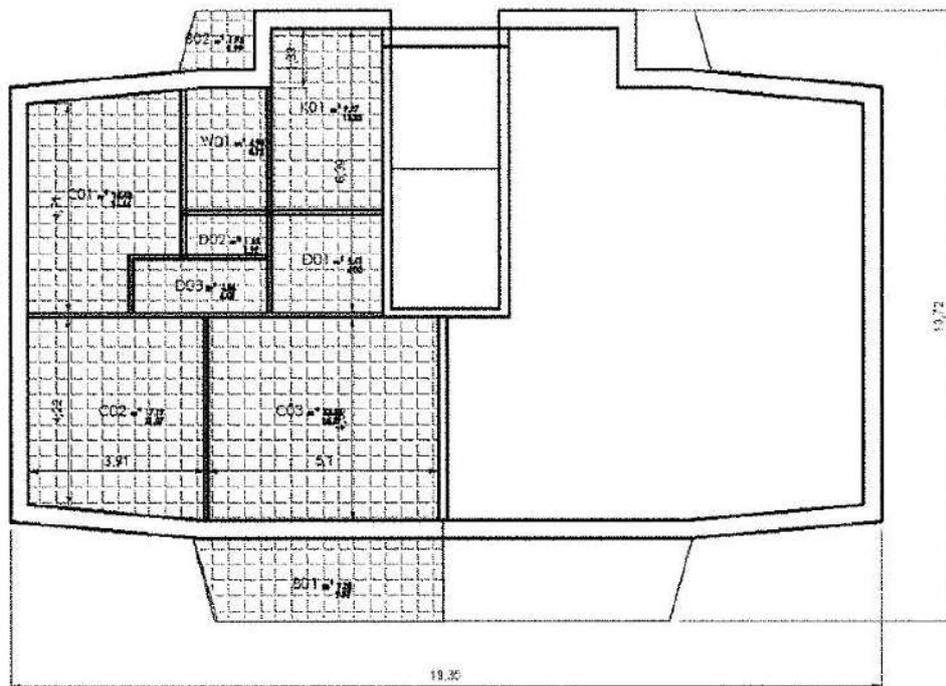


Figura 17 Planimetria dell'unità immobiliare

Nella Tabella seguente si illustra il dettaglio delle superfici dei singoli vani.

U	P	CLASSE	ID	DESC	VANI	CUA	CLC	AN	AL	SUA	SC
F9P449S6	P2	A	C01	CAMERA	1.00	1.00	1.00	15.03	16.46	15.03	16.46
F9P449S6	P2	A	C02	CAMERA	1.00	1.00	1.00	17.19	21.07	17.19	21.07
F9P449S6	P2	A	C03	CAMERA	1.00	1.00	1.00	23.34	26.39	23.34	26.39
F9P449S6	P2	A	D01	INGRESSO	0.00	1.00	1.00	5.41	6.00	5.41	6.00
F9P449S6	P2	A	D02	DISIMPEGNO	0.00	1.00	1.00	1.63	1.92	1.63	1.92
F9P449S6	P2	A	D03	DISIMPEGNO	0.00	1.00	1.00	3.64	4.07	3.64	4.07
F9P449S6	P2	A	K01	CUCINA	1.00	1.00	1.00	9.97	12.22	9.97	12.22
F9P449S6	P2	A	W01	BAGNO	1.00	1.00	1.00	4.99	6.12	4.99	6.12
F9P449S6	P2	C	B01	BALCONE	0.00	0.30	0.30	9.20	9.87	2.76	2.96
F9P449S6	P2	C	B02	BALCONE	0.00	0.30	0.30	1.95	1.99	0.59	0.60
					5					84.55	97.81

Tabella 10 Consistenza unità 1

La consistenza della UIU risulta 5.33 vani.

La superficie utile abitabile arrotondata della UIU risulta 85.00 m<sup>2</sup>.

La superficie lorda convenzionale arrotondata della UIU risulta 98.00 m<sup>2</sup>.

### **3.3.1.3 STATO DI CONSERVAZIONE**

Lo stato di conservazione è normale.

### **3.3.1.4 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

Dall'analisi energetica condotta sull'unità immobiliare, avvalendosi del metodo semplificato, questa risulta essere in classe F con un indice della Prestazione energetica globale non rinnovabile uguale a 192.20 KW/(m<sup>2</sup>\*Anno).

### **3.3.1.5 POSSESSO**

Al momento della visita del CTU l'abitazione era nel possesso della signora

### **3.3.1.6 PROPRIETÀ**

La proprietà dell'unità immobiliare risulta intestata alla signora in  
ragione di ATTO PUBBLICO del 18/03/1999 (Voltura in atti dal 29/04/1999  
Repertorio n.: 17308) Notaio MORELLI DOMENICO di FONDI. Registrazione:  
DIVISIONE (n. 3458.1/1999).

### 3.3.2 UNITÀ 2. NEGOZIO (PARTICELLA 153, SUB 3 - 4)

#### 3.3.2.1 DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

Dalla visita si rileva che le unità immobiliari sono divise in due negozi:

Negozi 1 (sub 3)

Negozi 2 (sub 4)

pressoché corrispondenti ai due sub ad eccezione di un ampliamento del sub 3 a danno del sub 4, pressoché corrispondente al vano R01 del sub 4, accessibile esclusivamente dal sub 3.

I due sub attualmente separati ed occupati da soggetti diversi, in generale sono composti da un vano di ingresso, un vano principale, ripostigli ed un bagno. La distribuzione degli ambienti è tale che dall'ingresso si entra nel vano principale del negozio e da qui nei ripostigli e nei bagni di servizio.

Le pareti divisorie interne sono rifinite con intonaco al grezzo tinteggiato di bianco, la pavimentazione è in ceramica. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico. L'impianto di riscaldamento non sembra essere presente nel sub 3; mentre nel sub 4 è presente un sistema di condizionamento.

#### 3.3.2.2 CONSISTENZA

Nel disegno seguente si riporta la planimetria dell'immobile come rilevata al momento della visita.

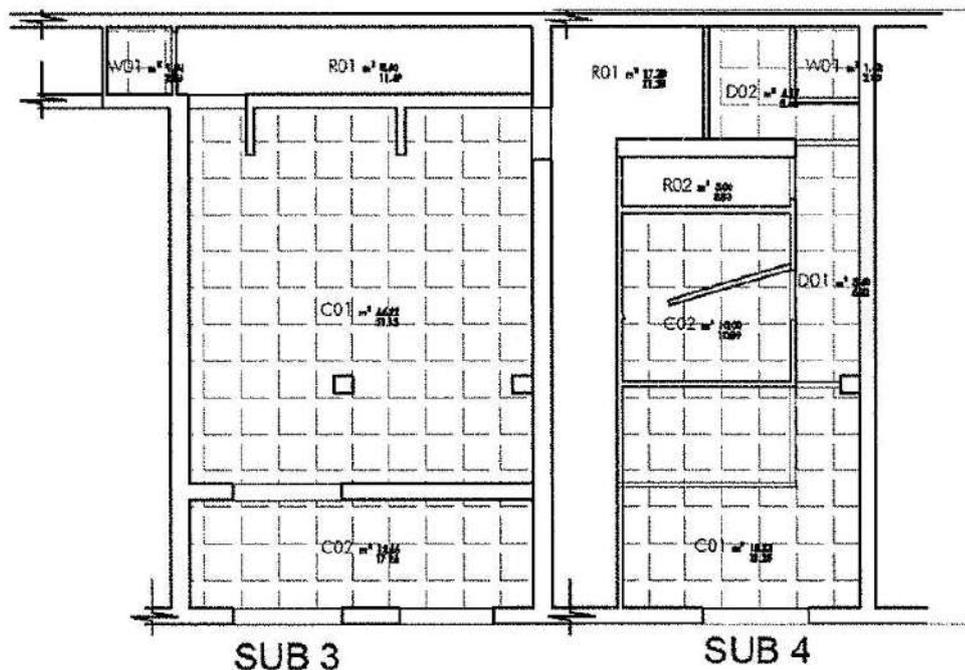


Figura 18 Planimetria delle unità immobiliari

Nella Tabella seguente si illustra il dettaglio delle superfici dei singoli vani.

U	P	CLASSE	ID	DESC	VANI	CUA	CLC	AN	AL	SUA	SC
F12P153S3	PT	A	C01	CAMERA	1.00	1.00	1.00	46.22	51.15	46.22	51.15
F12P153S3	PT	A	C02	INGRESSO	1.00	1.00	1.00	13.46	17.26	13.46	17.26
F12P153S3	PT	A	R01	RIPOSTIGLIO	0.33	0.60	1.00	8.60	11.49	5.16	11.49
F12P153S3	PT	A	W01	BAGNO	0.33	1.00	1.00	1.54	2.16	1.54	2.16
F12P153S4	PT	A	C01	CAMERA	1.00	1.00	1.00	18.23	21.25	18.23	21.25
F12P153S4	PT	A	C02	CAMERA	1.00	1.00	1.00	10.00	10.89	10.00	10.89
F12P153S4	PT	A	D01	DISIMPEGNO	0.33	1.00	1.00	5.40	6.32	5.40	6.32
F12P153S4	PT	A	D02	DISIMPEGNO	0.33	1.00	1.00	4.17	5.46	4.17	5.46
F12P153S4	PT	A	R01	RIPOSTIGLIO	0.33	0.60	1.00	17.28	21.28	10.37	21.28
F12P153S4	PT	A	R02	RIPOSTIGLIO	0.33	0.60	1.00	3.00	3.83	1.80	3.83
F12P153S4	PT	A	W01	BAGNO	0.33	1.00	1.00	1.62	2.30	1.62	2.30
					6.31					117.97	153.39

**Tabella 11 Consistenza unità 2**

La consistenza della UIU risulta 5.98 vani.

La superficie utile abitabile della UIU risulta 118.00 m<sup>2</sup>.

La superficie lorda convenzionale della UIU risulta 153.00 m<sup>2</sup>.

### 3.3.2.3 STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è normale.

### 3.3.2.4 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Dall'analisi energetica condotta sull'unità immobiliare, avvalendosi del metodo semplificato, questa risulta essere in classe F con un indice della Prestazione energetica globale non rinnovabile uguale a 231.10 KW/(m<sup>2</sup>\*Anno).

### 3.3.2.5 POSSESSO

#### 3.3.2.5.1 SUB 3

Al momento della visita del CTU il negozio sub 3 era nel possesso della signora DI LELIO Antonietta, all'interno del quale conduceva un'attività commerciale relativa alla vendita di abbigliamento.

#### 3.3.2.5.2 SUB 4

Al momento della visita del CTU il negozio sub 4 era nel possesso della signora \_\_\_\_\_ in ragione di un contratto di locazione stipulato il 20/06/2017, stipulato con il signor \_\_\_\_\_, comodatario dell'immobile.

### 3.3.2.6 PROPRIETÀ

#### 3.3.2.6.1 SUB 3

La proprietà del sub 3 è intestata ai signori \_\_\_\_\_ entrambi deceduti.

Il signor \_\_\_\_\_

Il signor \_\_\_\_\_

Per quanto concerne il signor \_\_\_\_\_ subentrato nella proprietà anche n.q. di erede del fratello \_\_\_\_\_ dovrebbe essere subentrato nella proprietà degli immobili per una quota pari a 1/2.

Per quanto concerne il signor \_\_\_\_\_, dovrebbero subentrare nella proprietà i figli \_\_\_\_\_, Diversamente dagli atti risultano i signori \_\_\_\_\_

Agli atti della procedura non risulta il titolo di proprietà di questa unità immobiliare.

#### 3.3.2.6.2 SUB 4

La proprietà del sub 4 è della signora \_\_\_\_\_ in ragione di ATTO PUBBLICO del 05/09/1979 (Voltura in atti dal 10/07/1987) Repertorio n.: 8999 Rogante: DR MARIO LENA Sede: FORMIA Registrazione: UR Sede: FORMIA n: 2834 del 24/09/1979 (n. 7120S/1979).

### **3.3.3 UNITÀ 3. VILLINO A SCHIERA (PART. 654. SUB 1 – 2. PART. 658)**

#### **3.3.3.1 DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE**

L'abitazione distinta con la particella n°654, sub 1, ha forma rettangolare regolare delle dimensioni di circa 7.60 m di larghezza per circa 15.00 m di lunghezza (114 m<sup>2</sup>) sul piano terra, di circa 7,60 m di larghezza per circa 10.00 m di lunghezza (76 m<sup>2</sup>) ai piani superiori.

Lo stato di fatto rilevato non corrisponde a quanto riportato sulla planimetria catastale. Dall'elaborato risulta che la particella 654 sub 1 è costituita da soli due piani: piano terra e primo, con copertura a lastri solare. Diversamente dal sopralluogo si è rilevato che sul lastrico solare è stato realizzato un ulteriore mini appartamento.

La distribuzione dei vani è tale che dalla strada si accede nell'ingresso al piano terra dove è presente una scala in legno che collega il piano primo ed il seminterrato. Diversamente il piano secondo è accessibile da una scala a chiocciola posta sul balcone nord del piano primo.

Al piano seminterrato è presente un garage con un piccolo bagno annesso. Il garage è accessibile sia dall'esterno, sia dalle scale interne.

Al piano terra dall'ingresso dalla via comunale si accede al soggiorno, ad una camera ed al bagno. Dal soggiorno è possibile passare in cucina e nel patio posto a sud.

Al piano primo, dalle scale si accede a due camere poste a sud, di cui una con balcone; sempre dalle scale si accede alla cucina ed al bagno ed al balcone posti a nord. Dal balcone adiacente la cucina si può accedere al miniappartamento al piano secondo.

Al piano secondo è presente un miniappartamento. La distribuzione dei vani è tale che dall'ingresso nella sala si accede ad un piccolo disimpegno e da qui alle due stanze ed al bagno.

### 3.3.3.2 CONSISTENZA

Nel seguito si riporta la distribuzione dei vani sui diversi piani.

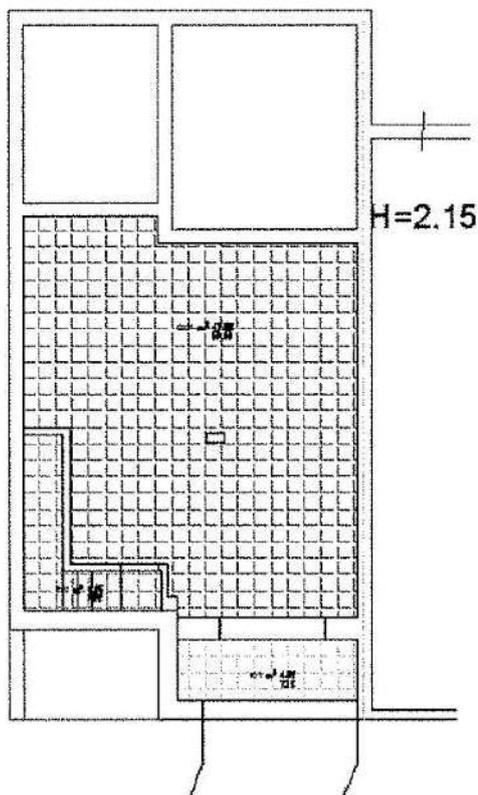
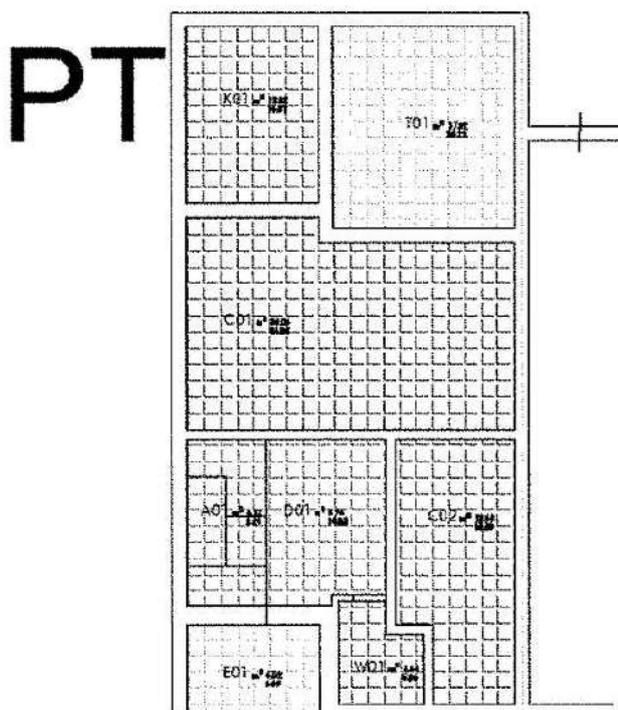


Figura 19 Piano seminterrato





Nella Tabella seguente si illustra il dettaglio delle superfici dei singoli vani.

U	P	H	CLASSE	ID	DESC	VANI	CUA	CLC	AN	AL	SUA	SC
F9P654S1	P0		A	A01	DISIMPEGNO	0.00	1.00	1.00	6.12	8.20	6.12	8.20
F9P654S1	P0		A	C01	CAMERA	1.00	1.00	1.00	30.06	34.00	30.06	34.00
F9P654S1	P0		A	C02	CAMERA	1.00	1.00	1.00	13.40	15.60	13.40	15.60
F9P654S1	P0	P654S1	A	D01	DISIMPEGNO	0.33	1.00	1.00	8.96	10.23	8.96	10.23
F9P654S1	P0		A	K01	CUCINA	1.00	1.00	1.00	10.82	14.01	10.82	14.01
F9P654S1	P0		A	W01	BAGNO	0.33	1.00	1.00	3.44	5.06	3.44	5.06
F9P654S1	P0		C	E01	INGRESSO	1.00	0.60	0.30	5.52	6.09	3.31	1.83
F9P654S1	P0		C	T01	PATIO	0.00	0.60	0.30	17.02	20.22	10.21	6.07
F9P658	P0		D	E01	CORTE ADIACENTE	0.00	0.00	0.02	240.00	240.00	0.00	4.80
F9P686	P0		D	E02	CORTE ADIACENTE	0.00	0.00	0.02	390.00	390.00	0.00	7.80
F9P654S1	P1		A	A03	SCALE	0.00	1.00	0.00	5.98	8.27	5.98	0.00
F9P654S1	P1		A	C01	CAMERA	1.00	1.00	1.00	13.47	16.70	13.47	16.70
F9P654S1	P1		A	C02	CAMERA	1.00	1.00	1.00	16.56	19.13	16.56	19.13
F9P654S1	P1		A	C03	CAMERA	1.00	1.00	1.00	13.03	15.31	13.03	15.31
F9P654S1	P1		A	W01	BAGNO	0.33	1.00	1.00	5.82	7.25	5.82	7.25
F9P654S1	P1		C	B01	BALCONE	0.00	0.60	0.30	11.40	13.30	6.84	3.99
F9P654S1	P1		C	B02	BALCONE	0.00	0.60	0.30	5.66	6.37	3.40	1.91
F9P654S1	P2		A	A04	SCALE	0.00	1.00	0.00	0.54	0.90	0.00	0.00
F9P654S1	P2		A	C01	CAMERA	0.00	1.00	0.00	24.80	29.62	0.00	0.00
F9P654S1	P2		A	C02	CAMERA	0.00	1.00	0.00	10.89	12.72	0.00	0.00
F9P654S1	P2		A	C03	CAMERA	0.00	1.00	0.00	11.26	12.74	0.00	0.00
F9P654S1	P2		A	W01	BAGNO	0.00	1.00	0.00	3.34	3.65	0.00	0.00
F9P654S1	P2		C	B01	BALCONE	0.00	0.60	0.00	4.74	6.35	0.00	0.00
F9P654S2	PS		A	E01	SCALE	0.00	0.00	1.00	4.95	7.92	0.00	7.92
F9P654S2	PS		B	G01	GARAGE	0.25	0.60	0.50	51.22	59.00	30.73	29.50
F9P654S2	PS		C	I01	INGRESSO	0.00	0.00	0.30	4.92	7.15	0.00	2.15
						8.24					182.15	211.46

Tabella 12 Consistenza dell'unità immobiliare secondo i DPR 1142/49, DPR 138/98 e DM 801/77  
 (RL reale lorda. RN reale netta)

Dal rilievo effettuato, l'unità ha una consistenza (arrotondata al m<sup>2</sup>) di:

La consistenza della UIU risulta 8.24 vani.

La superficie utile abitabile della UIU risulta 182.00 m<sup>2</sup>.

La superficie lorda convenzionale della UIU risulta 211.00 m<sup>2</sup>.

Nel calcolo della consistenza sono stati esclusi i vani del piano secondo mentre è stata compresa la corte adiacente identificata dalla particella n.686.

### **3.3.3.3 STATO DI CONSERVAZIONE**

Lo stato di conservazione è normale.

### **3.3.3.4 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

Dall'analisi energetica condotta sull'unità immobiliare, avvalendosi del metodo semplificato, questa risulta essere in classe F con un indice della Prestazione energetica globale non rinnovabile uguale a 253.88 KW/(m<sup>2</sup>\*Anno).

### **3.3.3.5 STATO DI POSSESSO**

Al momento della verifica dei luoghi il possesso degli immobili è della signora Antonietta Di Lelio.

### **3.3.3.6 PROPRIETÀ**

Le particelle n°654, sub 1 e 2, e part. 658 sono intestate ai signori

1

2

In ragione dell'atto di compravendita del Notaio Raffaello Pisapia del 20/12/1973 rep. 43310 (Trascrizione RG 769 RP 649 del 10/01/1974).

Tuttavia in seguito alla morte del signor  
subentrare nella proprietà i figli  
atti risultano i signori

dovrebbero  
Diversamente dagli

## 4 VALUTAZIONE ECONOMICA

### 4.1 CRITERI DI STIMA

La valutazione economica avviene determinando tre elementi caratteristici della stima, secondo la relazione seguente:

$$VR = VN \pm \Delta V$$

dove:

VN: rappresenta il valore normale del bene, definito sulla base delle caratteristiche generali;

$\Delta V$ : rappresenta il contributo di eventuali aggiunte o detrazioni, calcolate considerando le caratteristiche particolari del bene;

VR: il valore reale che risulta da quello normale corretto con aggiunte e detrazioni.

Il valore normale viene calcolato facendo riferimento al metodo della ricerca del più probabile valore di mercato, determinato mediante indagine di mercato condotta sul territorio di riferimento.

Nel caso dell'indagine di mercato, il valore normale è stabilito assumendo come parametro specifico il metro quadro di superficie lorda.

Il prezzo unitario viene determinato all'interno del campo definito assumendo i massimi ed i minimi dedotti da due riferimenti principali:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>8</sup> (OMI), che mette a disposizione prezzi unitari rilevati sul territorio di ogni comune, suddiviso in microzone;
- il mercato immobiliare locale, all'interno del quale è condotta un'indagine, mediante la rilevazione delle offerte praticate al momento della stima.

Il prezzo unitario derivato dall'OMI ( $VN_{OMI}$ ) costituisce un utile riferimento per la determinazione del valore, poiché si basa su parametri oggettivi validi per tutto il territorio osservato; tuttavia questo risulta generalmente inferiore rispetto al prezzo determinato mediante indagine diretta.

Il prezzo unitario stabilito sulla base dell'indagine di mercato ( $VN_{IM}$ ) condotta assumendo gli stessi riferimenti territoriali dell'OMI, viene determinato sulla base delle offerte dagli operatori del mercato immobiliare per immobili della stessa tipologia localizzati in zone simili dal punto di vista delle condizioni ambientali e socio economiche.

Il valore reale viene stabilito, partendo dal valore normale variato, a seguito di un giudizio sull'attualità del valore rilevato, considerando aggiunte e detrazioni.

Il computo delle correzioni viene eseguito considerando:

---

<sup>8</sup>Istituito con decreto del Ministero delle Finanze del 23 dicembre 1992

- le caratteristiche particolari delle unità immobiliare del comune, dell'edificio e dell'abitazione e degli impianti, queste sono considerate mediante coefficienti di variazione che determinano il coefficiente globale di differenziazione dell'immobile (CGD).
- Oneri derivanti da:
  - 1) sanatorie degli abusi edilizi;
  - 2) lavori di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria.
  - Altri oneri di natura amministrativa e/o condominiale.

La variazione di valore relativa alle caratteristiche particolari dell'immobile, è determinata sulla base delle valutazioni svolte per l'immobile tali da determinare il valore del coefficiente globale di differenziazione dell'unità immobiliare, che deriva dalla combinazione dei coefficienti correttivi relativi alle diverse caratteristiche.

La relazione adottata è la seguente:

$$CGD_{UNITA} = C_c \cdot C_e \cdot C_a \cdot C_j$$

Nel calcolo del valore reale si riportano i valori delle detrazioni determinati per le tre diverse unità immobiliari, a cui si aggiungono successivamente gli oneri economici legati alla condizione particolare dell'unità immobiliare.

## 4.2 STIMA MEDIANTE INDAGINE DI MERCATO

### 4.2.1 VALORI NORMALI

Il calcolo del valore normale mediante l'indagine di mercato, viene svolto considerando prima l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che consente una definizione oggettiva delle caratteristiche del bene, quindi effettuando una specifica indagine di mercato sul territorio del comune di Sperlonga.

#### 4.2.1.1 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)

Le rilevazioni dell'OMI fanno riferimento al primo semestre dell'anno 2018.

L'OMI divide il comune di Sperlonga in otto fasce e tre microzone.

Zona	Codice	Fascia	Descrizione	Tipologia prevalente
1	B1	Centrale	VIA COLOMBO-VIA ROMA I E II-V.FULCO TOSTI-V.TACITO-STR.COM. CARDI- CARDARELLA-S. LUCIA-TORRE DI NIBIO	Abitazioni civili
2	B2	Centrale	P.ZA UMBERTO I-VIE: S. ANTONIO-PORTA PICCOLA DELLA CHIESA-FONTANA MADONNELLA-TORRE TRUGLOIA-TERRAZZO- OSPEDALE-S. LUCIA	Abitazioni civili
2	D1	Periferica	VERSANTE OCCIDENTALE - A VALLE DELLA SS FLACCA FINO AL MARE- STRADE COM:SALETTA-CARDI-SVINCOLO S.S. FLACCA	Abitazioni civili
3	D2	Periferica	VERSANTE ORIENTALE A MONTE E VALLE STRADA SS FLACCA: PROV.LE PER ITRI-STRADE COM. VALLE CORSARI-GROTTA-BELVEDERE	Abitazioni civili
3	D3	Periferica	PUNTA CETAROLA-CAPOVENTO	Abitazioni civili
3	D4	Periferica	STRADA COMUNALE PALLANTE - STRADA COMUNALE PER FORMIA - CIMITERO	Ville e Villini
3	E1	Suburbana	ZONA SUBURBANA RESTANTE TERRITORIO	Abitazioni civili
3	E2	Suburbana	STRADA VICINALE FONTANA DELLA CAMERA- STRADA PROV.LE PER ITRI	Abitazioni civili

Tabella 13 Microzone del Comune di SPERLONGA (Dati OMI 2012)

I valori sono relativi alla microzona catastale n°1: zona Centrale (B1) - VIA COLOMBO-VIA ROMA I E II-V.FULCO TOSTI-V.TACITO-STR.COM. CARDI- CARDARELLA-S. LUCIA-TORRE DI NIBIO.

Nella tabella successiva si riportano i valori delle quotazioni rilevate dall'OMI nella zona di riferimento per ABITAZIONI.

Tipologia	SC	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	O	3400	4700	L	14,3	19,5	N
Abitazioni civili	N	2450	3400	L	9,5	14,3	N
Abitazioni di tipo economico	N	1600	2400	L	5,2	7,8	N
Box	N	810	1150	L	3,5	4,8	N
Ville e Villini	N	2700	3600	L	10,4	14,8	N
Ville e Villini	O	3500	5200	L	14,6	20,8	N

**Tabella 14 Prezzi unitari di mercato nella zona B1 del comune di SPERLONGA (Dati OMI 2017/2)**  
 -SC Stato conservativo: Normale/Ottimo-

Nella tabella successiva si riportano i valori delle quotazioni rilevate dall'OMI nella zona di riferimento per NEGOZI.

Tipologia	SC	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	N	€ 2 300.00	€ 3 300.00	L	9,9	14,3	N

**Tabella 15 Prezzi unitari di mercato nella zona B1 del comune di SPERLONGA (Dati OMI 2017/2)**  
 -SC Stato conservativo: Normale/Ottimo-

#### 4.2.1.1.1 ABITAZIONI

Per questa zona le quotazioni per le abitazioni di tipo civile, in condizioni normali, oscillano tra € 2 450,00 e € 3 400,00 al metro quadro.

Il prezzo medio di mercato ( $PU_{OMI}$ ), per tipologie di abitazioni simili a quelle in esame, è determinato mediante la seguente relazione:

$$PU_{OMI} = PU_{OMI, \min} + K \cdot (PU_{OMI, \max} - PU_{OMI, \min})$$

Derivante dalle disposizioni dell'agenzia delle entrate del 27/7/2007; dove K è un fattore calcolato sulla base del taglio della superficie e del livello di piano dell'unità.

$$K = (k_1 + 3k_2) / 4$$

Per l'unità abitativa k vale 0.500 .

Il valore  $PU_{OMI}$  per l'abitazione risulta uguale a € 2 925,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1.1.2 NEGOZI

Per questa zona le quotazioni per i negozi, in condizioni normali, oscillano tra € 2 300.00 e € 3 300.00 al metro quadro.

Il prezzo medio di mercato ( $PU_{OMI}$ ), per tipologie di negozio simili a quelle in esame, è determinato mediante la seguente relazione:

$$PU_{OMI} = PU_{OMI, \min} + K \cdot (PU_{OMI, \max} - PU_{OMI, \min})$$

Derivante dalle disposizioni dell'agenzia delle entrate del 27/7/2007. Il valore di K per l'unità produttiva viene posto uguale a 0.575.

Il valore  $PU_{OMI}$  per il negozio risulta uguale a € 2 875.00 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1.1.3 VILLINI

Per questa zona le quotazioni per le abitazioni di tipo civile, in condizioni normali, oscillano tra € 2 700.00 e € 3 600.00 al metro quadro.

Il prezzo medio di mercato ( $PU_{OMI}$ ), per tipologie di villino a quelle in esame, è determinato mediante la seguente relazione:

$$PU_{OMI} = PU_{OMI, \min} + K \cdot (PU_{OMI, \max} - PU_{OMI, \min})$$

Derivante dalle disposizioni dell'agenzia delle entrate del 27/7/2007; dove K è un fattore calcolato sulla base del taglio della superficie e del livello di piano dell'unità.

$$K = (k_1 + 3k_2) / 4$$

Per l'unità abitativa k vale 0.375.

Il valore  $PU_{OMI}$  per l'abitazione risulta uguale a € 3 038.00 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1.2 INDAGINE DI MERCATO

##### 4.2.1.2.1 PER ABITAZIONI

I prezzi delle offerte degli operatori del settore per il 1° semestre del 2018, per abitazioni poste in zone simili a quella di riferimento, sono illustrati nella tabella seguente, in cui si riportano in sintesi: descrizione, superficie, prezzo totale e prezzo unitario.

NN	Descrizione	Prezzo (€)	Superficie (m <sup>2</sup> )	PU (€)
1	APPARTAMENTO SPERLONGA	€ 350 000	120	€ 2 916.67
2	APPARTAMENTO A SPERLONGA	€ 420 000	90	€ 4 666.67
3	APPARTAMENTO IN VIA VALLE. SPERLONGA	€ 425 000	120	€ 3 541.67
4	APPARTAMENTO VIA AUBIERE. SPERLONGA	€ 390 000	70	€ 5 571.43
5	APPARTAMENTO A SPERLONGA	€ 295 920	90	€ 3 288.00
6	QUADRILOCALE VIA VALLE 11. SPERLONGA	€ 295 920	90	€ 3 288.00
7	TRILOCALE VIA VALLE 13. SPERLONGA	€ 293 625	73	€ 4 022.26
8	TRILOCALE IN VIA ROMA. SPERLONGA	€ 350 000	100	€ 3 500.00

**Tabella 16 Rilevazioni dei prezzi unitari di mercato per abitazioni**

Nel campione il valore del prezzo unitario oscilla tra un minimo di € 2 917.00 al metro quadro e un massimo € 5 571.00 al metro quadro, con un valore medio di € 3 849.00 al m<sup>2</sup>.

##### 4.2.1.2.2 NEGOZI

I prezzi delle offerte degli operatori del settore per il 1° semestre del 2018, per negozi posti in zone simili a quella di riferimento, sono illustrati nella tabella seguente, in cui si riportano in sintesi: descrizione, superficie, prezzo totale e prezzo unitario.

NN	Descrizione	Prezzo (€)	Superficie (m <sup>2</sup> )	PU (€)
1	Negozio in Vendita a Sperlonga	€ 120 000	40	€ 3 000.00
2	Negozio in Vendita a Sperlonga	€ 400 000	100	€ 4 000.00
3	Negozio in Vendita a Sperlonga	€ 400 000	55	€ 7 272.73
4	Negozio in Vendita a Sperlonga	€ 250 000	20	€ 12 500.00

**Tabella 17 Rilevazioni dei prezzi unitari di mercato per negozi**

Nel campione il valore del prezzo unitario oscilla tra un minimo di € 3 000.00 al metro quadro e un massimo € 12 500.00 al metro quadro, con un valore medio di € 4 758.00 al m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1.2.3 VILLINI

I prezzi delle offerte degli operatori del settore per il 1° semestre del 2018, per villini posti in zone simili a quella di riferimento, sono illustrati nella tabella seguente, in cui si riportano in sintesi: descrizione, superficie, prezzo totale e prezzo unitario.

NN	Descrizione	Prezzo (€)	Superficie (m2)	PU (€)
1	APPARTAMENTO SPERLONGA	€ 595 000	100	€ 5 950.00
2	APPARTAMENTO IN VIA ORTICELLI. SPERLONGA	€ 120 000	70	€ 1 714.29
3	APPARTAMENTO VIA ROMA. SPERLONGA	€ 430 000	115	€ 3 739.13
4	APPARTAMENTO A SPERLONGA	€ 495 000	200	€ 2 475.00
5	APPARTAMENTO IN VIA VALLE. SPERLONGA	€ 550 000	170	€ 3 235.29
6	APPARTAMENTO VIALE AUBIERE. SPERLONGA	€ 460 000	100	€ 4 600.00
7	APPARTAMENTO IN VENDITA A SPERLONGA	€ 450 000	100	€ 4 500.00
8	QUADRILocale ALL'ASTA VIA VALLE 11. SPERLONGA	€ 220 000	70	€ 3 142.86

Tabella 18 Rilevazioni dei prezzi unitari di mercato per Villini

Nel campione il valore del prezzo unitario oscilla tra un minimo di € 1 714.00 al metro quadro e un massimo € 5 950.00 al metro quadro, con un valore medio di € 3 670.00 al m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1.3 SCELTA DEL VALORE NORMALE

I prezzi unitari sono scelti nel campo definito dai valori rilevati dall'OMI e dai valori ottenuti dall'indagine di mercato. Quelli derivati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono in linea generale inferiori rispetto a quelli ottenuti con indagine di mercato, che risultano più aderenti ai valori reali. In ogni caso, i suddetti valori definiscono i limiti del campo all'interno del quale si può definire il prezzo unitario e quindi il valore normale.

#### 4.2.1.4 VALORE NORMALE DELL'ABITAZIONE

L'abitazione ha una superficie commerciale di 98.00m<sup>2</sup>.

Nel caso in esame, considerate le particolari caratteristiche dell'immobile, il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari a € 3 250.00 al m<sup>2</sup>.

Il valore normale dell'abitazione di Via Romita (VN<sub>1</sub>) risulta:

$$VN = Sc \times PU = 98.00 \times € 3 250.00 = € 318 500.00$$

#### 4.2.1.5 VALORE NORMALE DEL NEGOZIO

Il negozi ha una superficie commerciale di 153.00m<sup>2</sup>.

Nel caso in esame, considerate le particolari caratteristiche dell'immobile, il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari a € 3 500.00 al m<sup>2</sup>.

Il valore normale del negozio (VN<sub>2</sub>) risulta:

$$VN = Sc \times PU = 153.00 \times € 3 500.00 = € 535 500.00$$

#### 4.2.1.6 VALORE NORMALE DEL VILLINO

L'abitazione ha una superficie commerciale di 211.00m<sup>2</sup>.

Nel caso in esame, considerate le particolari caratteristiche dell'immobile, il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari a € 3 440.00 al m<sup>2</sup>.

Il valore normale del deposito (VN<sub>D</sub>) risulta:

$$VN = Sc \times PU = 211.00 \times € 3 440.00 = € 725 840.00$$

In questa valutazione è esclusa la parte della costruzione non abilitata. Diversamente viene aggiunta la parte relativa alla corte part. 686.

## **4.2.2 CARATTERISTICHE PARTICOLARI DELLE UNITÀ**

Al valore normale si apportano correzioni derivanti dalla valutazione di caratteristiche specifiche dell'immobile.

Su questa linea, le correzioni sono stabilite in funzione:

del comune, di cui si valutano: la classe demografica, la zona, il collegamento con le principali vie di comunicazione, la prossimità di servizi pubblici.

Dell'edificio, di cui si valutano: il tipo (monofamiliare o plurifamiliare ed i livelli); l'età e la qualità; l'area verde disponibile.

Dell'immobile di cui si valutano: la superficie, l'altezza media di piano, lo stato di conservazione, la vetustà, l'esposizione, il livello di piano, la finestratura, l'ascensore, i servizi igienici, i ripostigli, il parcheggio.

Degli impianti, in particolare di quello elettrico, idraulico, di riscaldamento, di produzione di acqua calda sanitaria, climatizzazione, citofonico, telefono e TV.

Le aggiunte e le detrazioni sono riconsiderate mediante il coefficiente globale di differenziazione nel valore  $\Delta V$ .

### **4.2.2.1 COMUNE**

Il comune di SPERLONGA ha una popolazione di 3277 abitanti, inferiore a 10 000.

Dal punto di vista dei collegamenti il centro urbano è lambito dalla Strada Regionale Flacca che la collega a ovest con Terracina (a distanza di 18.8) e verso sud-est con Gaeta (distante 16.0 km).

La zona in cui ricade l'edificio è centrale rispetto al centro urbano del comune di Sperlonga; adiacente il centro storico. Sono presenti nelle immediate vicinanze scuole e servizi.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo al comune ( $c_c$ ) risulta pari a 0.878.

#### **4.2.2.2 EDIFICI**

##### **4.2.2.2.1 VIA II ROMITA**

L'edificio oggetto di indagine è stato recentemente ristrutturato di qualità normale, in stato di conservazione normale, di tipo plurifamiliare medio con oltre tre piani fuori terra, senza portierato e con corte esclusiva e con parcheggi.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'edificio (ce) risulta pari a 0.903.

##### **4.2.2.2.2 VIA ROMA**

L'edificio oggetto di indagine è non sembra oggetto di recente ristrutturazione di qualità normale, in stato di conservazione normale.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'edificio (ce) risulta pari a 0.930.

##### **4.2.2.2.3 TRAVERSA DX DI VIA ROMA. LOCALITÀ VIGNOLE**

L'edificio oggetto di indagine non è stato oggetto di recente ristrutturazione di qualità normale, in stato di conservazione normale, di tipo plurifamiliare in linea, con due piani fuori terra, senza portierato e con corte esclusiva.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'edificio (ce) risulta pari a 0.998.

### **4.2.2.3 UNITÀ IMMOBILIARE ED IMPIANTI**

#### **4.2.2.3.1 ABITAZIONE DI VIA II ROMITA**

##### *4.2.2.3.1.1 UNITÀ*

L'abitazione ha una superficie di taglio medio, un'altezza uguale a 3.00 m, uno stato di conservazione normale, non è di recente costruzione ma è stata ristrutturata, ha una vista normale, è posta al piano terzo, con finestratura ordinaria, senza ascensore, con bagno, senza ripostiglio, e con parcheggio nella corte esclusiva.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'abitazione ( $c_a$ ) risulta pari a 0.929.

##### *4.2.2.3.1.2 IMPIANTI*

Gli impianti elettrico e termo-idraulico sono presenti ed in condizioni normali. L'impianto di riscaldamento è alimentato con una caldaia.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo agli impianti ( $c_i$ ) risulta pari a 0.950.

#### **4.2.2.3.2 NEGOZIO DI VIA ROMA**

##### *4.2.2.3.2.1 UNITÀ*

Il negozio ha una superficie di taglio piccolo, un'altezza uguale a 3.00 m, uno stato di conservazione normale, non è di recente ristrutturazione, è posta al piano terra, ha un'esposizione su strada, con finestratura ordinaria con bagno di servizio e ripostiglio, senza parcheggio riservato.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'abitazione ( $c_a$ ) risulta pari a 1.097.

##### *4.2.2.3.2.2 IMPIANTI*

Gli impianti elettrico e termo-idraulico sono presenti ed in condizioni normali.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo agli impianti ( $c_i$ ) risulta pari a 0.980.

#### **4.2.2.3.3 VILLINO DI TRAVERSA DX DI VIA ROMA**

##### *4.2.2.3.3.1 UNITÀ*

L'abitazione ha una superficie di taglio grande, un'altezza medie uguale a 3.00 m, uno stato di conservazione normale, non è di recente costruzione, ha normale esposizione, si sviluppa su tre livelli, con finestratura ordinaria, con due bagni, con ripostiglio, e con parcheggio riservato nella corte esclusiva.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'abitazione ( $c_a$ ) risulta pari a 1.205.

##### *4.2.2.3.3.2 IMPIANTI*

Gli impianti elettrico e termo-idraulico sono presenti ed in condizioni normali. L'impianto di riscaldamento è alimentato con una caldaia.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo agli impianti ( $c_i$ ) risulta pari a 0.989.

## **4.2.3 VALORI REALI**

### **4.2.3.1 VALORE REALE DELL'ABITAZIONE DI VIA II ROMITA**

#### **4.2.3.1.1 CORREZIONI PER CARATTERISTICHE PARTICOLARI DELL'IMMOBILE**

In tal senso si ha:

$$CGD_{\text{Abitazione}} = C_c \cdot C_e \cdot C_a \cdot C_i = 0.878 * 0.903 * 0.929 * 0.950 = 0.700$$

Il valore complessivo di aggiunte e detrazioni dovute alla particolarità dell'immobile, calcolato tramite il coefficiente globale di differenziazione, mediante la relazione:

$$\Delta V_{\text{Abitazione}} = VN_{\text{Abitazione}} \cdot (1 - CGD_{\text{Abitazione}}) = -€ 95 550.00$$

risulta pari a €95 550.00 in detrazione.

#### **4.2.3.1.2 VALORE REALE DELL'ABITAZIONE**

Il valore reale dell'abitazione viene determinato mediante la relazione seguente:

$$VR = VN \pm \Delta V = €318 500.00 + -€ 95 550.00 = €222 950.00$$

Da cui si deduce che il valore reale dell'abitazione risulta pari a €222 950.00 . Il prezzo unitario risulta €2 275.0000 per m2.

La quota di proprietà della signora Di Lelio Antonietta Lia è pari all'intero.

### **4.2.3.2 VALORE REALE DEL NEGOZIO DI VIA ROMA**

#### **4.2.3.2.1 CORREZIONI PER CARATTERISTICHE PARTICOLARI DELL'IMMOBILE**

In tal senso si ha:

$$CGD_{\text{Negozio}} = C_c \cdot C_e \cdot C_a \cdot C_i = 0.878 * 0.930 * 1.097 * 0.980 = 0.878$$

Il valore complessivo di aggiunte e detrazioni dovute alla particolarità dell'immobile, calcolato tramite il coefficiente globale di differenziazione, mediante la relazione:

$$\Delta V_{\text{Negozio}} = VN_{\text{Negozio}} \cdot (1 - CGD_{\text{Negozio}}) = € 65 331.00$$

risulta pari a €65 331.00 in detrazione.

#### **4.2.3.2.2 CORREZIONI PER ONERI DERIVANTI DA SANATORIE**

Nel seguito si effettua il calcolo dell'oblazione per opere di tipologia 3 secondo la tabella A della Legge n.326/2003.

Considerando un oblazione di 98.00 €/m<sup>2</sup> comprensiva di oblazione ed anticipazione degli oneri concessori, applicata in via cautelativa alla superficie netta dell'intera unità, si ottiene il risultato seguente.

$$DV2 = 98.00 * 118.00 = €11 564.00$$

Il valore della correzione per oneri di sanatoria risulta uguale a €11 564.00

#### **4.2.3.2.3 CORREZIONI PER ONERI DERIVANTI DA LOCAZIONI**

Nel seguito si effettua il calcolo degli oneri derivanti dal contratto di locazione.

Il valore del contratto di locazione risulta pari a € 6 000.00 per anno.

INGEGNERE GIOVANNI NARDELLA

La durata del contratto va dal 1/09/2017 al 31/10/2021, dunque per un periodo di 4 anni.

Dunque considerando il restante periodo di 3 anni, il valore dell'onere derivante dal contratto di locazione risulta:

Il diritto d'uso (VU) del negozio per una durata restante di 3 anni, è stimato come accumulazione iniziale al saggio di sconto commerciale (r), dei redditi medi annui al netto delle spese (RU), per la durata del possesso (n), applicando la seguente relazione:

$$V_U = R_U \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r \cdot (1+r)^n}$$

Il reddito medio netto annuo viene posto pari a € 6 000.00 (come da contratto); il saggio di sconto commerciale è posto pari al 0.04, valutato con riferimento al tasso d'interesse praticato dagli operatori finanziari; la durata viene posta pari a 3 anni.

$$DV_3 = V_U = € 6 000.00 \cdot (1.04^3 - 1) / (0.04 \cdot 1.04^3) = € 16 651.00$$

Il valore del diritto di uso del negozio oggetto di locazione ammonta a €16 651.00.

#### 4.2.3.2.4 TOTALE DELLE CORREZIONI

Il valore complessivo di tutte le variazioni risulta:

$$DV = \Delta V_1 + \Delta V_2 + + \Delta V_3 = € 65 331.00 + € 11 564.00 + € 16 651.00 =$$

$$DV = € 93 546.00 \text{ In detrazione}$$

#### 4.2.3.2.5 VALORE REALE DEL NEGOZIO DI VIA ROMA

Il valore reale del negozio viene determinato mediante la relazione seguente:

$$VR = VN \pm \Delta V = € 535 500.00 - € 93 546.00 = € 441 954.00$$

Da cui si deduce che il valore reale del negozio risulta pari al valore di €441 954.00. Il prezzo unitario risulta €2 888.5882 per m2.

Le quote di proprietà dovrebbero essere così ripartite:

- Sub 3

1 DI LELIO Antonietta; LINA nata a SPERLONGA il 25/11/1939 DLLNNT39S65I892G\* (1) Proprietà per 2/4

2 GUGLIETTA Dario Vinicio (1) Proprietà per 2/8

3 GUGLIETTA Luca (1) Proprietà per 2/8

4 GUGLIETTA Fabio (1) Proprietà per 1/2

Il tutto deve essere oggetto di verifica approfondita.

- Sub 4

1 DI LELIO Antonietta; LINA nata a SPERLONGA il 25/11/1939 DLLNNT39S65I892G\* (1) Proprietà per 1/2

#### 4.2.3.3 VALORE REALE DEL VILLINO IN TRAVERSA DX DI VIA ROMA

##### 4.2.3.3.1 CORREZIONI PER CARATTERISTICHE PARTICOLARI DELL'IMMOBILE

In tal senso si ha:

$$CGD_{\text{villino}} = C_c \cdot C_e \cdot C_a \cdot C_i = 0.878 \cdot 0.998 \cdot 1.205 \cdot 0.989 = 1.044$$

La variazione di valore dovuta alla particolarità dell'unità risulta:

$$\Delta V_{\text{villino}} = VN_{\text{villino}} \cdot (CGD_{\text{villino}} - 1) = \text{€ } 31\,937.00$$

risulta pari a €31 937.00 in aggiunta.

#### 4.2.3.3.2 CORREZIONI PER ONERI DERIVANTI DA SANATORIA

Nel villino sono stati realizzati degli abusi edilizi a seguito dei quali è stata emessa l'ordinanza n.73 del 10/09/2010 per la demolizione delle opere abusivamente realizzate.

Oltre questa ordinanza, il comune ha emesso provvedimento Prot. 1463 del 26/01/2011 con il quale ha irrogato una sanzione di € 20 000.00 ai titolari dell'immobile.

Alla luce di questi atti, si ritiene che debbano essere considerate delle detrazioni relative a:

1. Ripristino dello stato dei luoghi in modo conforme ai titoli abilitativi edilizi.
2. Pagamento della sanzione pecuniaria.

Il ripristino dello stato dei luoghi può avvenire mediante:

- lo smontaggio del tetto realizzato;
- la riduzione della altezza della muratura fino alla quota approvata dal comune;
- il rimontaggio del tetto.

Per questi lavori si considera un valore parametrico dell'intervento (CUI) uguale a € 800.00 per m<sup>2</sup> di superficie.

Il costo totale dell'intervento risulta:

$$DV2 = CUI \cdot SLC = \text{€ } 800.00 \cdot 76 = \text{€ } 60\,800.00$$

Il costo totale dell'intervento risulta pari a €60 800.00.

A questo occorre aggiungere l'onere derivante dalla sanzione pecuniaria per cui il valore complessivo dell'intervento risulta pari a:

$$DV2 = \text{€ } 60\,800.00 + \text{€ } 20\,000.00 = \text{€ } 80\,800.00$$

Il valore totale delle detrazioni derivanti dalla regolarizzazione edilizia risulta pari a €80 800.00

#### 4.2.3.3.3 TOTALE DELLE CORREZIONI

Il valore totale delle correzioni risulta uguale a:

$$DV = DV1 + DV2 = \text{€ } 31\,937.00 - \text{€ } 80\,800.00 = (\text{€ } 48\,863.00) \text{ in detrazione.}$$

#### 4.2.3.3.4 VALORE REALE DEL VILLINO DI TRAVERSA DX DI VIA ROMA

Il valore reale del villino viene determinato mediante la relazione seguente:

$$VR = VN \pm \Delta V = \text{€ } 725\,840.00 + (\text{€ } 48\,863.00)$$

$$VR = \text{€ } 676\,977.00$$

Da cui si deduce che il valore reale del villino risulta pari al valore di €676 977.00 .  
Il prezzo unitario risulta €3 208.4218 per m2.

Le quote di proprietà dovrebbero essere così ripartite:

1

2

3

In ragione della successione di \_\_\_\_\_ formalizzata mediante  
successione testamentaria, pubblicata con atto notarile per notar Toscano del  
18.06.15 Reg par. 9193.

### 4.3 GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ

Il complesso immobiliare si ritiene divisibile in tre lotti, in quanto alcune unità immobiliari sono state oggetto di procedimenti amministrativi volti alla regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati sulle opere realizzate, che hanno compreso tutti i subalterni. Dunque si ritiene che per facilitare la regolarizzazione amministrativa questi debbano essere considerati come un'unica unità immobiliare.

Pertanto si ritiene di dover formalizzare tre lotti relativi a:

1. Abitazione di via II Romita.
2. Negozi di via Roma.
3. Villino di Traversa DX di Via Roma.

Il valore reale del complesso immobiliare risulta:

Abitazione di via IIa Romita	€222 950.00
Negozio di via Roma	€441 954.00
Villino in traversa destra di via Roma	€676 977.00

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare risulta pari a €1 341 881.00.

## 5 CONCLUSIONI

Nell'ambito del procedimento in oggetto è stata condotta la verifica degli immobili, sia dal punto di vista tecnico amministrativo sia dal punto di vista della consistenza.

Per quanto concerne la documentazione ipocatastale si rileva che questa debba essere integrata alla luce delle novità intervenute successivamente alla notifica dell'atto di pignoramento. Questa incombenza è stata segnalata alla parte attrice.

Per quanto concerne l'abilitazione edilizia, dalle indagini svolte è emerso che, mentre l'abitazione di Via Iia Romita sembra conforme ai titoli abilitativi ed i negozi di via Roma sembrano avere delle difformità sanabili, per quanto concerne il villino si rileva che il Comune di Sperlonga, con l'ordinanza n.73 del 10/09/2010 ha disposto la demolizione delle opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo al seguito della quale ha irrogato una sanzione pecuniaria.

Per la stima degli immobili sono state condotte indagini volte a definire il loro più probabile valore di mercato, mediante la ricerca dei valori economici per beni simili a quello in esame nel territorio di riferimento, determinando un valore complessivo del patrimonio immobiliare pari a €1 341 881.00.

Il consulente tecnico d'ufficio, con la relazione presente, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Nell'augurio che il lavoro svolto possa essere di valido aiuto alla giustizia rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore incombenza.

Ingegnere Giovanni Nardella

Formia, 10/07/2018

